ДОГОВОР № К/2 - \_\_\_

участия в долевом строительстве

г. Липецк \_\_.\_\_.2023

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙМАСТЕР-Л**», **в лице Барабановой Оксаны Вячеславовны** (10.03.1992 г. р., пол женский, место рождения гор. Липецк, гражданство РФ, паспорт 42 11 738024, выдан Отделом УФМС России по Липецкой области в Октябрьском округе гор. Липецка 17.04.2012 г., код подразделения 480-003, зарегистрирована по адресу: Липецкая область, город Липецк, ул. Папина, д. 39, кв. 100), действующая на основании Доверенности 48 АА 2059570 от 08.06.2023, удостоверенной Москворецкой Екатериной Владимировной, нотариусом нотариального округа Липецкого района Липецкой области (рег №48/70-н/48-202З-2-437), именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый(ая) далее **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядных организаций, субподрядчиков и иных лиц) построить «Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0043402:183», расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, (адрес строительный) (далее – **«Дом»**) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в указанном Доме (далее - **«Объект»**), описание которого содержится в пункте 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (далее – **«Цена договора»**) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию принять Объект по Акту приёма-передачи. Характеристики Дома указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.
   2. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности/общей совместной собственности/ собственности в следующих долях: ½ доли -----, ½ доли ------, находящийся в указанном Доме Объект, имеющий следующие проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| 1 | Назначение | Жилое (Квартира) |
| 2 | Секция (подъезд) |  |
| 3 | Этаж |  |
| 4 | Условный (проектный) номер Объекта |  |
| 5 | Количество комнат |  |
| 6 | Общая проектная площадь Объекта с учетом лоджии / балкона (без понижающего коэффициента), м2 |  |
| 7 | Общая проектная площадь, м2 |  |
| 8 | Жилая проектная площадь, м2 |  |
| 9 | Площадь комнаты – 1, м2 |  |
| 10 | Площадь комнаты – 2, м2 |  |
| 11 | Площадь кухни / кухонной зоны, м2 |  |
| 12 | Площадь помещения вспомогательного назначения – 1, м2 |  |
| 13 | Площадь помещения вспомогательного назначения – 2, м2 |  |
| 14 | Площадь помещения вспомогательного назначения – 3, м2 |  |
| 15 | Площадь лоджии / балкона (без понижающего коэффициента) – 1, м2 |  |

В Объекте отделочные и специальные работы не проводятся.

* 1. Указанный в п.1.1. адрес Дома является строительным адресом. По окончании строительства Дому будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта являются проектными. На основании данных, полученных после обмеров завершенного строительством Дома, Объекту присваивается фактический номер.

* 1. Право собственности на Объект, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Доме возникает с момента государственной регистрации права собственности на Объект Управлением Росреестра по Липецкой области при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и предъявлении на регистрацию требуемых действующим законодательством документов (подписанного Сторонами Передаточного Акта).
  2. Общая проектная площадь Объекта с учетом лоджии / балкона (без понижающего коэффициента) указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Дома и является ориентировочной. После ввода Дома в эксплуатацию и проведения технического учета и инвентаризации Объекта, окончательная Общая проектная площадь с учетом лоджии / балкона (без понижающего коэффициента), а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта, могут измениться, что отражается в Акте приема-передачи Объекта, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.
  3. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.
  4. План этажа Дома с указанием Объекта (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Дома и определения ориентировочных площадей Объекта и помещений в составе Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования).
  5. Объект передается Участнику долевого строительства в соответствии с характеристикой, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору.

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» (далее ФЗ №214-ФЗ).
   2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

* Разрешение на строительство №48-42 701 000-30-2022 от 20.05.2022;
* Договор купли-продажи недвижимого имущества по адресу: г.Липецк, ул.Буденного, д.4, д.6, выдан 02.08.2021
* Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ. Проектная декларация Дома размещена в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства https://наш.дом.рф.

1. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН
   1. На момент подписания настоящего Договора Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается, и рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта, помноженной на **Общую проектную площадь Объекта с учетом лоджии/балкона без понижающего коэффициента**, состоит из:

* Стоимость проектной общей площади Объекта долевого строительства без учёта лоджии, составляет **\_\_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.
* Стоимость площади лоджии/балкона (без понижающего коэффициента), составляет **\_\_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

3.1.1. Полная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек**. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора, полная стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора.

3.1.2. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет -------- (-------------------------------------------------------------) кв. м., состоит из:

* Общая проектная площадь Объекта долевого строительства без учёта лоджии/балкона, составляет --- (-----------------------------------------) кв. м.
* Площадь лоджии/балкона (без понижающего коэффициента), составляет ----- (-------------------------------------------------) кв. м.
  1. Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек – не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оставшуюся часть цены Договора в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник уплачивает на счет эскроу путем внесения периодических платежей** (ежемесячные платежи равными долями) в следующем порядке:

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя **депонента** (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

* 1. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Дома, связанные с созданием Объекта и отнесенные ФЗ №214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
  2. Для заключения договора счета эскроу:
     1. Если Участник является физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Банк, подписанный Сторонами настоящий Договор и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания договора счета эскроу. Участник долевого строительства осуществляет открытие счета эскроу в отделении ПАО Сбербанк в течение 1 (одного) рабочего дня после получения Застройщиком от Банка уведомления об успешной обработке пакета документов (Договора участия в долевом строительстве и Индивидуальных условий к Договору счета эскроу).

Застройщик одновременно с подписанием настоящего Договора составляет и подписывает индивидуальные условия к Договору счета эскроу, сторонами которого являются Депонент, Эскроу-Агент и Бенефициар. Направляет их через выбранный канал электронного документооборота в Банк.

Факт открытия счета эскроу подтверждается соответствующим уведомлением ПАО Сбербанк в адрес Застройщика.

* + 1. Если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение Банка с предоставлением в Банк подписанного Договора участия в долевом строительстве (оригинала или нотариально удостоверенной копии).
  1. **Участник долевого строительства обязуется внести в счет уплаты Цены Договора денежные средства с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях**:

**Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

**Депонент: Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Бенефициар**: **ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л»**

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается**

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.3.2. настоящего Договора

**Срок условного депонирования денежных средств:** **00.00.0000 г.**

В случае увеличения фактического срока ввода Дома в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в проектной декларации, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода Дома в эксплуатацию.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Дома, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Дома, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ вышеуказанной информации.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.4. и в соответствии с условиями п. 3.5 настоящего Договора.
  2. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.
  3. Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Росреестра по Липецкой области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате .pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате .sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации.
  4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № К/2- \_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ г. За жилое пом. усл. ном. \_\_\_, НДС не облагается».
  5. Участник долевого строительства может внести оплату за Объект досрочно, но 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 возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного ФЗ №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow\_sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.
  6. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны Участника допускается только в случаях, предусмотренных 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
  7. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 3.1.2., п. 3.5. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (Десяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 3.1 Договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.
  8. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, может быть возвращена Участнику долевого строительства, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. Денежные средства со счета эскроу в этом случае подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.
  9. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника новому Участнику долевого строительства, все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства, переходят к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора об уступке прав требований по Договору (цессии) или с момента перехода права требования по иным основаниям.
  10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) 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](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  11. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 3.5. Договора. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.
  12. Цена Договора будет изменена в случаях, предусмотренных п. 3.18. настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может измениться только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 3.18., корректировка Цены Договора производится без заключения дополнительного соглашения. **Окончательная Цена Договора указывается в Акте приема-передачи Объекта.**
  13. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения в большую или меньшую сторону Общей (фактической) площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) в размере, превышающем 5%. **Общая (фактическая) площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента)** устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Дома) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и включает в себя сумму площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, **балконов, лоджий, веранд и террас без понижающего коэффициента**.

Окончательная (фактическая) площадь Объекта, получаемая Участником долевого строительства, устанавливается, исходя из данных технического паспорта БТИ.

При этом окончательная (фактическая) **общая площадь жилого помещения**, **которая будет указана в техническом паспорте, экспликации, выписке ЕГРН**, **рассчитывается в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации** как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Площадь балконов, лоджий, веранд и террас указывается отдельной цифрой. С вышеизложенным в п.3.18. Участник ознакомлен и согласен**.

* 1. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Общей (фактической) площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) на полную стоимость 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора.
  2. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 или Приложения № 4 к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства (создания) Дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п. 5.1., 5.2 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Акта Приема-передачи 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 долевого строительства Участнику.
  3. В случае, если после ввода Дома в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая (фактическая) площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) более чем на 5%, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемую на момент заключения настоящего Договора, на разницу между Общей (фактической) площадью Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента), при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.
  4. В случае, если после ввода Дома в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая (фактическая) площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) более, чем на 5%, то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемую на момент заключения настоящего Договора, на разницу между Общей (фактической) площадью Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента), при этом Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в Банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. **Застройщик обязан**:
      1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора. Подготовить необходимые документы и совместно с Участником долевого строительства обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.
      2. Осуществлять строительство Дома в соответствии с проектно-технической документацией, техническими и градостроительными регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.
      3. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Объект Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
      4. Застройщик вправе вносить изменения в проектные решения по ходу строительства, согласованные с проектной организацией, без уведомления Участника.
      5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.
      6. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником долевого строительства Передаточного Акта о приеме Участником Объекта, либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного Акта, в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Договором.
      7. Услуги по оформлению права собственности, а также по изготовлению технического плана / технического паспорта, Участника на Объект долевого строительства, регистрации уступки права требования по настоящему Договору и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.
   2. **Участник долевого строительства обязан:**
      1. Уплатить Цену договора в сроки и в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.
      2. Принять от Застройщика Объект по Передаточному Акту в сроки и порядке, установленные Договором, в соответствии с п.5.1. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Уведомления.
      3. Участник с даты принятия Объекта несет риск случайной гибели, бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Домом, ремонта и содержания общего имущества Дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком управляющей организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Домом.

В случае не заключения Участником договора на предоставление услуг управления Домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник с даты принятия Объекта обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Дома, в соответствии с действующим законодательством.

* + 1. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.
    2. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Объекта или установке внутреннего оборудования в Объекте, работы по перепланировке и реконструкции Объекта до подписания Акта приема-передачи Объекта и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.
    3. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта.
    4. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Объект, после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.
    5. Уступка Участником права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику за согласование Уступки 5% (пять процентов) от Цены договора (п. 3.1.).

* + 1. В случае покупки Объекта долевого участия с использованием Материнского капитала, Участник долевого строительства обязан выделить долю детям и при необходимости получить разрешение на сделку в органах опеки (сделка не может быть совершена, если не были исполнены обязательства по наделению долей).

Участник(и) долевого строительства обязуется оформить объект долевого строительства (квартиру) в общую собственность получателя сертификата, его супруга(и) и всех детей в течение 6 месяцев после регистрации права собственности или подписания акта о передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

* + 1. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика и Банка.
    2. В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования или условий о согласовании уступки права требования Участника к Застройщику другому лицу, согласно пункту 4.2.8. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере 5% (пять процентов) от Цены договора.
    3. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.
    4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком, после ввода в эксплуатацию Дома, наружных инженерных сетей и сооружений безвозмездно в муниципальную собственность (в собственность соответствующих эксплуатирующих организаций).
    5. Участник обязуется после подписания Акта приема-передачи заключить временный договор с управляющей компанией, которой будет передан Дом на управление по обслуживанию и эксплуатации Дома. После получения свидетельства о регистрации права собственности на квартиру Участник Долевого строительства – собственник оставляет за собой право самостоятельного выбора эксплуатационного управления жилым домом в соответствии с ЖК РФ.
    6. Оплата стоимости строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них (канализация, водопровод, электрокабель, наружное освещение, сети связи, радиофикация), необходимых для обслуживания Дома, осуществляется Участником долевого строительства и входит в цену Договора.

1. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ
   1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приёма-передачи не позднее 20.08.2028 года, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, после надлежащего уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочного приёма Объекта.

Застройщик не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до наступления, установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта к передаче (далее – Уведомление).

* 1. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку, или посредством отправки смс сообщения, использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения адресата, или путем отправки электронного письма на электронную почту, указанные в настоящем Договоре, или публикации новости о завершении объекта строительства на сайте Застройщика sm2010.ru.

Участник, получивший Уведомление Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Уведомления.

* 1. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, или возврата получению уведомления о доставке электронного письма или его возврату с электронной почты, указанному в настоящем договоре.
  2. При возникновении у Участника долевого строительства при приемке Объекта каких-либо замечаний, передача Объекта осуществляется в следующем порядке: Участник долевого строительства, принимая Объект по акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем, по поручению Участника долевого строительства, обеспечивает устранение признанных претензий. При отсутствии письменного заявления (требования) об устранении недостатков Объекта, Объект признается соответствующим требованиям настоящего договора, ФЗ №214-ФЗ, иным нормативным актам, устанавливающим требования к помещениям в многоквартирных домах, и уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи признается неправомерным.
  3. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере 0,03% от Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки со дня истечения срока, предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора. Уплата указанной пени не освобождает Участника долевого строительства от обязанности принять Объект в соответствии с настоящим Договором и не лишает Застройщика права на передачу Объекта в одностороннем порядке.
  4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный п. 5.1. настоящего Договора срок, и/или при отказе от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Объекта. Односторонний Акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого участия уведомления о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения одностороннего передаточного акта и передачи его Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего передаточного акта Застройщиком составляет 3 (три) месяца с даты его составления.

* 1. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.6. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения десятидневного 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.
  2. Обязательства Застройщика считаются выполненными в полном объеме с момента подписания сторонами настоящего Договора Акта приема-передачи на Объект, а также в случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в порядке п. 5.6. Договора.
  3. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до истечения указанного срока обязан направить уведомление (посредством отправки смс сообщения, использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения адресата, или письма на электронную почту на реквизиты, указанные в Договоре) 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.
  4. Сроки завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае ввода Дома в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

* 1. Вопросы, связанные с использованием Объекта после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта, не входят в компетенцию Застройщика.
  2. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта и общего имущества Дома; не в праве устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада многоквартирного жилого дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Дома. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией (инструкцией по эксплуатации) и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией многоквартирного жилого дома, вышеуказанные действия являются нарушением архитектурного облика дома, могут повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту и общему имуществу Дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект и уплачивает Застройщику штраф, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предъявления претензии от Застройщика, в размере 10% от Цены Договора. Все затраты по приведению Объекта в прежний вид Участник возмещает Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предписания об устранении замечаний.

1. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА
   1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.
   2. Комплектность и качество Объекта считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что характеристика Объекта соответствует Приложению №2 Договора. В Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.
   3. Стороны признают, что площадь Объекта (в данном случае – квартиры), передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Объекта и нарушением требований о качестве Объекта при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Объекта (квартиры) отклонение площади по результатам обмеров организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, от площади Объекта, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.
   4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта (квартиры), в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта) при условии, что общая площадь Объекта не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.3. настоящего Договора.
   5. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

Проектное (фактическое) изменение: площади Дома, в том числе общего имущества в нем; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

* 1. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Дома и Объекта долевого строительства всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта и Дома, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.
  2. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта, понимается следующее:
* отклонение площади Объекта (квартиры) по результатам обмеров организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, от проектной площади Объекта более пределов, описанных в пункте 6.3. настоящего Договора;
* непригодность Объекта в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.
  1. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Объекта. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта.
  2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.
  3. Обязанности Застройщика по гарантийному ремонту могут быть переведены Застройщиком на основании договора и исполняться управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом, о чем Участник уведомляется и дает согласие при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
  4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства 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 долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
   2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены Договора, либо его части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.
   3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи (п. 5.1. Договора) Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.
   4. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, при этом Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 5 (пяти) процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

* 1. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора.
  2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон Договора обстоятельства.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из Договора, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами, или на период действия соответствующих обстоятельств непреодолимой силы. Если иное не будет согласовано Сторонами, обстоятельства непреодолимой силы не освобождают Участника от обязанности по оплате Цены договора.

* 1. При возникновении права собственности у Участника на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.
  2. Застройщик не обязан обеспечивать право доступа на строительный объект Участника долевого строительства (правообладателя, собственника) находящегося в процессе строительства до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Строительство Дома регулируется федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Допуск на производственную территорию посторонних лиц на данной территории запрещается. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством. Нормы законодательства, запрещающие допуск на территорию, на которой осуществляется строительство капитального объекта, не имеющих отношение к процессу строительства граждан, направлены на защиту здоровья, прав и законных интересов, в связи с чем, не могут рассматриваться в качестве произвольно установленных и неправомерно ограничивающих правомочия собственника Объекта.
  3. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски, маски, перчаток).
  4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в Суде.

1. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
   1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером 48:20:0043402:183 (далее – Земельный участок) под Домом передано в залог Банку и может быть передано в последующий залог третьим лицам.
   2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть изменена - увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на образование земельного участка под Домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, формирования частей), кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее уточнение границ, перераспределение, выделение земельных участков из Земельного участка, формирование частей Земельного участка) Земельного участка, образованного под Домом, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, зданий, строений, сооружений инженерного, коммунального, рекреационного, спортивного, социального, административного или коммерческого назначения и иных целей, регистрацию перехода и/или возникновения права собственности, прав аренды, иных прав на образованные земельные участки или их части у Застройщика и/или иных лиц.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Домом может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации.

* 1. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.
  2. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.
  3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 настоящего Договора, регистрировать права собственности на них.
  4. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, в том числе с проектной декларацией, размещенной на портале ЕИСЖ, в том числе описание местоположения Дома с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства, которые обеспечили Участнику возможность свободного, правильного и осознанного выбора Объекта среди объектов аналогичного потребительского назначения, исключающего у Участника сомнения относительного потребительских свойств и характеристик Объекта, правил и условий его эффективного использования. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью, возражений не имеется.
  5. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Дома. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных проемов в Доме и в Объекте могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта, не считаются недостатком.
  6. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком за счет собственных и с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк, в лице Липецкого филиала ПАО Сбербанк, на основании кредитного договора **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 00.00.0000 г**. Право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге у ПАО Сбербанк.
  7. Участник 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.
  8. Участник уведомлен и согласен с тем, что на осмотре Объекта при осуществлении приемки Объекта могут присутствовать только лица, указанные в ДДУ / Соглашении об уступке права требования по ДДУ – Участники долевого строительства, либо представитель, имеющий нотариально заверенную доверенность на представление интересов.

При осмотре Объекта перед приемкой при себе необходимо иметь:

- паспорта всех Участников долевого строительства;

- оригинал ДДУ / Соглашения об уступке права требования по ДДУ;

- оригинал нотариально заверенной доверенности на представление интересов дольщика (в случае невозможности явиться на осмотр лично).

Если Участник хочет осмотреть квартиру со сторонним специалистом, то сотрудник компании обязан предоставить:

- оригинал нотариально заверенной доверенности на представление интересов дольщика;

- оригинал договора оказания услуг данным специалистом или компанией дольщику с указанием перечня услуг;

- сертификаты/свидетельства о соответствии и паспорта оборудования, содержащие сведения о метрологических характеристиках и данные последних калибровок (поверок) тех инструментов или приборов, которые сторонний специалист планирует использовать при осмотре квартиры.

Под лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, в целях осмотра или принятия объекта, понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурного-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствует требования главы 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Техническое обследования Объекта обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее – осмотр) и осуществляется в следующем порядке:

- специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению сторон с Участником;

- дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается участником долевого строительства и застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков объекта долевого строительства, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования;

- Участник и Застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра;

- не позднее 3 рабочих со дня проведения осмотра специалистом участник долевого строительства направляет Застройщику акт осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству Объекта долевого строительства;

- Участник несет самостоятельно расходы по оплате услуг специалиста;

- при непредоставлении Участником Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник не вправе обращаться в судебном порядке с требования о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

Сторонние специалисты, не имеющие вышеперечисленных документов к осмотру Объекта (квартиры, помещения, машино-места), не допускаются.

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Липецкой области, считаются заключёнными с момента регистрации и действуют до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.
  2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора или Дополнительного соглашения. Односторонний отказ Сторон от настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.
  3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.
  4. При этом Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства

<https://наш.дом.рф/>.

Отправка Участником писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанному в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

* 1. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.
  2. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.
  3. Обязательства Застройщика обеспечиваются условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.
  4. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участника долевого строительства обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.
  5. Участника долевого строительства дает свое согласие в соответствии с ФЗ №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающих, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(е) телефон(ы). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение.
  6. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Застройщика, второй экземпляр - для Участника долевого строительства.
  7. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламораспространителем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

1. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 – Схематический план Объекта;

Приложение №2 – Характеристика передаваемого Объекта;

Приложение №3 – «АКТ сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)»;

Приложение №4 – «АКТ сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств)».

1. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО СЗ «Строймастер-Л»

398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

ИНН/КПП 4826147170/482601001

р/с 40702810335000017186

к/с 30101810800000000604

БИК 044206604

в Отделении № 8593 Сбербанка России

sm527527@mail.ru

+7 (4742) 527 527

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Барабанова О.В./

По доверенности

**Участник долевого строительства**

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

Приложение №1

к Договору № К/2- от \_\_.\_\_.2023

СХЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА № ---,

РАСПОЛОЖЕННОЙ НА -- ЭТАЖЕ В - СЕКЦИИ

Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Дома, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Застройщик

ООО СЗ «Строймастер-Л»

398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

ИНН/КПП 4826147170/482601001

р/с 40702810335000017186

к/с 30101810800000000604

БИК 044206604

в Отделении № 8593 Сбербанка России

sm527527@mail.ru

+7 (4742) 527 527

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Барабанова О.В./

По доверенности

**Участник долевого строительства**

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

Приложение №2

к Договору № К/2- от \_\_.\_\_.2023

ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Общие характеристики Дома

* 1. Тип объекта - жилой дом
  2. Общая площадь Дома – м2
  3. Количество этажей – 00 этажей (00 надземных, 0 подземный этаж)
  4. Материал поэтажных перекрытий –
  5. Класс энергоэффективности –
  6. Ограждающая конструкция (внешняя стена) –
  7. Остекление лоджий и балконов – согласно проекту
  8. Межквартирные перегородки –
  9. Входная дверь - согласно проекту

2. Характеристика передаваемого Объекта

На момент передачи Участнику долевого строительства Объекта (квартира/машиноместо/помещение), по Акту приема-передачи Объект должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора требованиям. Объект подлежит передаче Участнику Застройщиком с выполнением следующих работ (**без осуществления поставки материалов и оборудования)**:

1.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (Цены квартиры).

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта либо делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик

ООО СЗ «Строймастер-Л»

398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

ИНН/КПП 4826147170/482601001

р/с 40702810335000017186

к/с 30101810800000000604

БИК 044206604

в Отделении № 8593 Сбербанка России

sm527527@mail.ru

+7 (4742) 527 527

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Барабанова О.В./

По доверенности

**Участник долевого строительства**

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

Приложение №3

к Договору № К/2- от \_\_.\_\_.2023

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

АКТ

сверки взаиморасчетов

**(возврат денежных средств)**

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

г. Липецк \_\_.\_\_.2023

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙМАСТЕР-Л**», в лице генерального директора, Берестнева Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_, пол \_\_\_, паспорт \_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г, код подразделения \_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ 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 органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее – «орган БТИ»), проведены обмеры Жилого Дома №\_\_\_, по строительному адресу: г. Липецк, ул. --------------------------------- (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому Дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. На основании данных обмера органами БТИ, входящему в состав Жилого Дома Объекту – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_ - присвоен № \_\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на \_\_\_\_ г., Объект имеет Общую (фактическую) площадь с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) - \_\_\_\_\_кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с условиями Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Общей проектной площадью Объекта по Договору равной \_\_\_\_кв.м. и Общей (фактической) площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м. и превышает 5% от общей площади Объекта.

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

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.1.1 Договора и равную \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

7. По соглашению Сторон Цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (НДС не облагается).

8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

9. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

**Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта** и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: возврат по Дог. № \_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_ г. за уточнение площади по БТИ (НДС не облагается).

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

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

1. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик

ООО СЗ «Строймастер-Л»

398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

ИНН/КПП 4826147170/482601001

р/с 40702810335000017186

к/с 30101810800000000604

БИК 044206604

в Отделении № 8593 Сбербанка России

sm527527@mail.ru

+7 (4742) 527 527

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Барабанова О.В./

По доверенности

**Участник долевого строительства**

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

Приложение №4

к Договору № К/2- от \_\_.\_\_.2023

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

АКТ

сверки взаиморасчетов

**(доплата денежных средств)**

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

г. Липецк \_\_.\_\_.2023

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙМАСТЕР-Л**», в лице генерального директора, Берестнева Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_, пол \_\_\_, паспорт \_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г, код подразделения \_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ 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 органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее – «орган БТИ»), проведены обмеры Жилого Дома №\_\_\_, по строительному адресу: г. Липецк, ул. Индустриальная (далее по тексту – «Жилой Дом») (далее по тексту – «Жилой Дом»).

Жилому Дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. На основании данных обмера органами БТИ, входящему в состав Жилого Дома Объекту – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_ - присвоен № \_\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на \_\_\_\_ г., Объект имеет Общую (фактическую) площадь с учетом лоджии/балкона (без понижающего коэффициента) - \_\_\_\_\_кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с условиями Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Общей проектной площадью Объекта по Договору равной \_\_\_\_кв.м. и Общей (фактической) площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м. и превышает 5% от общей площади Объекта

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

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.1.1 Договора и равную \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

7. По соглашению Сторон цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей (НДС не облагается).

8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

9. Разница между 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 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 строительстве от \_\_\_\_ г. за уточнение площади по БТИ (НДС не облагается).

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

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

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик

ООО СЗ «Строймастер-Л»

398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

ИНН/КПП 4826147170/482601001

р/с 40702810335000017186

к/с 30101810800000000604

БИК 044206604

в Отделении № 8593 Сбербанка России

sm527527@mail.ru

+7 (4742) 527 527

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Барабанова О.В./

По доверенности

**Участник долевого строительства**

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