**ДОГОВОР № [●]**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Санкт-Петербург **«[●]»[●] 20[●]г.**

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «М11",** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании доверенности № [●], от [●]г., с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «**Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
	1. **Земельный участок** – участок, принадлежащий Застройщику на праве ***собственности на основании договора купли-продажи земельных участков №1 от 19.11.2021 г.***, кадастровый номер 47:07:1039005:3547, площадью 33 201 +/- 64 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город Всеволожск.
	2. **Жилой дом** – многоквартирные жилые дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения, встроено-пристроенным объектом дошкольного образования, встроенно-пристроенным подземным паркингом. 1 этап строительства: многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями коммерческого назначения и детским дошкольным учреждением, многоквартирным жилой дом №1 со встроено-пристроенными помещениями ***(корпус №3),*** в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу:Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение(почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
	3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (квартира), подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.
	4. **Общее имущество -** помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
	5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
	6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
	7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
	8. **Проектная общая /приведенная/ площадь** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

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

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

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

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

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

Полное наименование (фирменное наименование): Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000

Местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29

Почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1;

Кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

ИНН 7702070139, БИК 044525187

1. **ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**
	1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).
	2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
	3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
		1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
		2. Разрешения на строительство №47-07-125-2022 от 28.11.2022 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
		3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок №47:07:1039005:3547-47/053/2022-1 от 23.05.2022 г.
		4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.
	4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.
	5. Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии.
	6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на право аренды предоставленного для строительства Земельного участка и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.
	7. Настоящим Застройщик уведомляет Участника, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка ВТБ (ПАО), права по договору купли-продажи Земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, находятся в залоге у Банка ВТБ (ПАО).
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенные в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену до ввода в эксплуатацию Жилого дома и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
	2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в составе которого находится Объект. При этом площадь Объекта уточняется по данным технической инвентаризации.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

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

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

Цена Договора рассчитана путем умножения Проектной общей площади на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

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

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

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

* 1. Если по результатам обмеров Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанной площади на стоимость одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь более чем на 5%, оплата свыше 5 % площади Объекта Участником не производится.

* 1. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), Застройщик обязан возвратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу.
	2. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей **\_\_** копеек из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора.Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.п. 4.3,4.4 и 4.5 настоящего Договора.

Оплата Цены Договора производится путем внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (далее - эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Участником (Депонентом) и эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** **Банк ВТБ (публичное акционерное общество),** генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187

**Бенефициар:** **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М11»**

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**;

**Срок условного депонирования денежных средств** - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Участник обязуется открыть счет эскроу в отделении Банка ВТБ (ПАО) не позднее чем в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с вышеуказанным договором до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_, БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«*Оплата по Договору ***№***[●] участия в долевом строительстве многоквартирного дома от [●] г. НДС не облагается»*.*
	2. Участник не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу-счет Депонента/Бенефициара по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.
	3. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.
1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
	1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 30.09.2025 г. ***(***далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

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

* 1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемым обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иным документом о передаче Объекта, оформляемым в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
	2. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
	3. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.
	4. Застройщикне менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляетУчастникао завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.
	5. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения уведомления о завершении строительства Жилого дома и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика(п. 5.5 настоящего Договора)осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник имеет право до подписания Передаточного акта составить Акт о выявленных недостатках с перечнем несоответствий передаваемого Объекта условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. Под недостатками Стороны понимают отступления от условий требований обязательных строительных норм, условий Договора, проектной документации и градостроительных регламентов. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

В Акте о выявленных недостатках Стороны согласовывают срок для устранения указанных недостатков.

После устранения недостатков передаваемого Объекта Участник обязан принять Объект по Передаточному Акту в течение 2 (двух) рабочих дней после получения Участником извещения об устранении недостатков.

Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику в любое время письменно по почтовому адресу Участника, по адресу электронной почты Участника, смс оповещением, передано посредством телефонной связи по номеру, предоставленному Участником.

* 1. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.
	2. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
	3. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
	4. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
	5. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.
	6. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.
1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
	1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

Качество построенного Жилого дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать своду Правил, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. №1521 «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил)» (далее – Перечень), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ.

Стороны согласовали, что неприменение либо несоблюдение стандартов и (или) сводов правил, не включенных в указанный Перечень, не может оцениваться как несоблюдение Застройщиком требований технических регламентов, в результате которого наступает ответственность, предусмотренная ст. 7 Закона о Долевом Участии.

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

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

* 1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта.
	2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.
	3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	4. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.
1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Обязанности Участника:
		1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также, в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде, представить Застройщику указанные выше документы в электронном виде, заверенные электронной цифровой подписью Нотариуса в формате sig. Оплатить Цену Договора в полном объеме и на условиях, предусмотренных Договором, на эскроу-счет, открытый в Уполномоченном банке до ввода в эксплуатацию Жилого дома, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.
		2. В сроки, предусмотренные ст. 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.
		3. Участник с даты принятия Объекта (п. 5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

* + 1. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.
		2. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в общем имуществе Жилого дома.
		3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.
		4. Уступка Участником прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

 При оплате Цены Договора кредитными денежными средствами, уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только при условии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником.

В случае невнесения Участником денежных средств в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, уступка прав требований по Договору иному лицу не допускается.

* + 1. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

* + 1. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.
		2. Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.
		3. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку (Кредитору), в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.
		4. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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

* + 1. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.
		2. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.
	1. Обязанности Застройщика:
		1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
		2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
		3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
		4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.
		5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
	2. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.
1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
	2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
	3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.
	4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
	1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	2. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
	2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником и Застройщиком либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

* 1. За просрочку/необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты Цены Договора Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	2. За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.
	3. В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта по Передаточному Акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.
	4. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.
	5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.
1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
	2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
	3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу:

|  |
| --- |
| [●] |

* 1. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
	2. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.
	3. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.
	4. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта;

- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства;

- Приложение № 2 – План Объекта;

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

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

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

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М11»**

Местонахождение: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское г.п., г. Кудрово, Европейский пр-т, д. 2, стр. 1, оф. 47, пом. 10-Н

ОГРН 1217800116380 ИНН 7811763052 КПП 470601001

Представитель по доверенности

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

**Участник:**

|  |
| --- |
|  [●]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Фамилия, Имя, Отчество прописью подпись* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЕ №1**к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. |

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

|  |
| --- |
| **Основные характеристики Жилого дома:** |
| **Корпус:** | ***3*** |
| **Секция:** | [●] |
| **Вид:** | Многоквартирный дом |
| **Назначение:** | Жилое |
| **Количество этажей:** | 13 |
| **Общая площадь (кв.м.):** | ***13 606,4* *кв.м.*** |
| **Материал наружных стен:** | Несущие стены – монолитные железобетонные |
| **Материал поэтажных перекрытий:** | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие) |
| **Класс энергоэффективности:** | Повышенный «С» |
| **Класс сейсмостойкости:** | Классификация не требуется, поскольку населённый пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\*(актуализированного СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)) |
| ***Основные характеристики Объекта:*** |
| **Назначение:** | ***Жилое помещение***  |
| **Условный номер Объекта:** | [●] |
| **Номер этажа Жилого дома:** | [●] |
| **Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):** | [●] |
| **Количество комнат:** | [●] |
| **Площади комнат (кв.м.):** | [●] |
| **Площади вспомогательных помещений (кв.м.):** | [●] |
| **Лоджия/балкон** | [●] |
| **Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):** | [●] |
| **Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):** | [●] |
| **Вариант/стиль внутренней отделки (заполняется, если Договором предусмотрена отделка)**  | [●] |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Представитель по доверенности

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

**Участник:**

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЕ №1-а**к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. |

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Входная дверь** |  |
| **Полы** |  |
| **Стены, потолок**  |  |
| **Окна** |  |
| **Внутриквартирные перегородки** |  |
| **Межкомнатные двери (двери в санузлах и ванных комнатах)**  |  |
| **Канализация** |  |
| **Водоснабжение** |  |
| **Вентиляция** |  |
| **Электроснабжение**  |  |
| **Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)**  |  |
| **Отопление** |  |
| **Лоджия/балкон (при наличии)** |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:** [●]

Представитель по доверенности

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

**Участник:** [●]

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

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЕ №2**к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. |

**План Объекта**

**Дом №*\_\_*, план [●]этажа Жилого дома**

**Местоположение Объекта на [●] этаже Жилого дома (выделено [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] цветом)**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Представитель по доверенности

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

**Участник** [●]

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЕ №3**к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. |

**АКТ**

**сверки взаиморасчетов**

**(*возврат денежных средств)***

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

г. Санкт-Петербург «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

***Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М11»***, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

[●], именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).
2. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.
6. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.
7. 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 30 (Тридцати) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств (при использовании Кредитных средств, возврат осуществить на текущий счет Участника, открытый в Банке (у Кредитора) по Кредитному договору). При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] 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 выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** [●]Местонахождение: [●]ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●]**Представитель по доверенности****№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./** | **Участник:** [●] **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.И.О./** |

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

Представитель по доверенности

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

**Участник** [●]

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЕ №4**к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. |

**АКТ**

**сверки взаиморасчетов**

**(*доплата денежных средств*)**

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

г. Санкт-Петербург «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

***Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «М11»***, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

[●], именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным **№** [●] - присвоен **№** [●](далее – «Объект»).
2. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] **кв.м**. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.
6. На день подписания настоящего Акта Участник 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 на счет эскроу 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 [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** [●]Местонахождение: [●]ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●]**Представитель по доверенности****№** [●] от [●] г. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ф.И.О./** | **Участник:** [●] **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.И.О./** |

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

**Представитель по доверенности**

Представитель по доверенности

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

**Участник** [●]

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |