

ДОГОВОР № ЖК12-4-5-6-120
участия в долевом строительстве

г. Липецк

__ июля 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строймастер-Л» в лице генерального директора, Старых Инны Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гр. РФ Иванова Галина Ивановна 01.01.1970 года рождения, паспорт серии: 12 34 123456, выдан: УМВД по городу Липецку 14.10.2008 г., код подразделения 480-002, СНИЛС 123 000 12 34, зарегистрированный(ая) по адресу: г. Липецк, ул. Зегеля, д. 1, кв. 1, именуемый(ая)(ые) в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет

гр. РФ _____, действующий(ая) с согласия своей матери /отца гр. РФ Фамилия, имя, отчество,

Формулировка для несовершеннолетнего от 0 до 14 лет

гр. РФ _____, в лице законного представителя (*мать/отец*) _____

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «**Договор**» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «**Застройщик**» – «Застройщик» – **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строймастер-Л»** в лице генерального директора, Старых Инны Сергеевны, действующей на основании Устава.

1.3. «**Участник**» – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «**Объект недвижимости**» – многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляется в границах земельного участка основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора, строящийся по строительному адресу: Российская Федерация, Липецкая область, город Липецк. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть изменен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики, строительство которого осуществляется в границах земельного участка с кадастровым номером 48:20:0012501:1680 (площадь участка 6357 кв.м), на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть изменен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- общая площадь здания: 18 964 кв.м;
- общая площадь квартир (жилая): 11 223,59 кв.м;
- строительный объем: 57 940,84 куб.м.;
- количество этажей: 11 (с учётом подземных);
- материал наружных стен и каркаса объекта: монолитно железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: А;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

1.5. «**Окончание строительства Объекта недвижимости**» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «**Объект долевого строительства**» – **жилое** помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.7. «**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства**» – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства указана в строке №7 Таблицы в п. 2.1.1 Договора.

1.8. «**Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства**» - площадь по

проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр., состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в строке №6 Таблицы п. 2.1.1 Договора, которая складывается из Проектной общей площади Объекта долевого строительства (строка №7 Таблицы п. 2.1.1 Договора) и площади лоджии с понижающим коэффициентом, (строка №9 Таблицы п. 2.1.1 Договора), устанавливаемым Минстроем России. Согласно утвержденному Приказу понижающий коэффициент для лоджий принимается равным: 0,5.

1.9. **«Общая площадь (окончательная - фактическая) Объекта долевого строительства»** – сумма площадей всех частей помещений в соответствии с данными экспликации Технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ, **рассчитанная 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.**

1.10. **«Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства»** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр., состоящая из суммы Общей площади (окончательная - фактическая) жилого помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.11. **«Технические характеристики Объекта долевого строительства»** – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости.

1.12. **«Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»** – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.13. **«БТИ»** – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.14. **«Регистрирующий орган»** – орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

1.15. **«Банк»** - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

1.16. **«ФЗ -214»** - Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.17. **«Разрешение на строительство»** - № 48-42 701 000-71-2021 от «26» мая 2021 г., выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.

1.18. **«Технический план»** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учёте недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимых для постановки на кадастровый учёт такого Объекта недвижимости. Участник уведомлен, что Технический план не составляется и не предоставляется Застройщиком.

1.19. **Общее имущество Объекта недвижимости** – принадлежащее собственникам помещений в Объекте недвижимости на праве общей долевой собственности общее имущество в Объекте недвижимости, а именно:

- помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте недвижимости оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- иные помещения в объекте недвижимости, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте недвижимости;

- земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта недвижимости принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом под долей Участника долевого строительства в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объект долевого строительства.

Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта недвижимости, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Объекта постороннему лицу, положения ст. 250 ГК РФ не применяются.

2. Предмет настоящего Договора

2.1. В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, передать Объект долевого строительства Участнику в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющего следующие технические характеристики:

№	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	Назначение	Жилое
2	Секция (подъезд)	X
3	Этаж	X
4	Условный (проектный) номер помещения	XX
5	Количество комнат	X
6	Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, кв. м	XX
7	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства без учёта лоджии, кв.м	XX
8	Общая проектная площадь объекта долевого строительства с учетом лоджии без понижающего коэффициента, кв. м	XX
9	Площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5), кв. м	XX
10	Площадь лоджии (без понижающего коэффициента), кв. м	XX
11	Жилая проектная площадь, кв. м	XX

12	Площадь комнаты - 1, кв. м	XX
13	Площадь кухонной зоны, кухни, кухни-столовой, кв. м	XX
14	Площадь помещения вспомогательного назначения - 1, кв. м	XX
15	Площадь помещения вспомогательного назначения - 2, кв. м	XX
16	Высота потолков, м	2,8
	Площадь комнаты - 2, кв. м	XX
	Площадь комнаты - 3, кв. м	XX
	Площадь комнаты - 4, кв. м	XX
	Площадь помещения вспомогательного назначения - 3, кв. м	XX
	Площадь помещения вспомогательного назначения - 4, кв. м	XX

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После ввода Объекта в эксплуатацию и проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости, окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, может измениться, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.8, 4.8.1, 4.9.1, 4.9.2 настоящего Договора, и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленной в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

2.3. Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, 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.

2.4. План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, 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).

2.5. Стороны обязуются не позднее пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

2.6. **Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность или Объект подлежит оформлению в долевую собственность.**

2.7. 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. 4.3. 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.

3. Правовое основание заключения настоящего Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативными актами Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости»).

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- Договор аренды земельного участка № 413-2020-Л-А от 24.08.2020 г., объект права – земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «многоэтажная жилищная застройка», площадью 6357 (Шесть тысяч триста пятьдесят семь) кв.м., кадастровый номер 48:20:0012501:1680, расположенный по адресу: г. Липецк, ул. Гагарина. Право аренды Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «17» сентября 2020 года, за №48:20:0012501:1680-48/073/2020-1,2.

- Договор СУБАРЕНДЫ земельного участка по договору аренды № 413-2020-Л-А от 20.02.2021г. и с учетом дополнительного соглашения №1 от 12.04.2021г. Право аренды Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» апреля 2021 года, за №48:20:0012501:1680-48/073/2021-3,4.

- Разрешение на строительство № 48-42 701 000-71-2021 от «26» мая 2021 г., выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.

- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.

- Положительное заключение экспертизы № 48-2-1-3-064488-2020 от «03» декабря 2020 года.

- Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

3.3. 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.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства 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 долевого строительства, не считаются недостатком.

3.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном 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».

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается, но может включать расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Здания.

Согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" цена договора долевого участия в строительстве может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади

лоджии без понижающего коэффициента, **устанавливаемым Министром России.**

В соответствии с частью 2.4 статьи 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) и Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038 Министром России издан Приказ Министра России от 15 октября 2020 г. N 631/пр "О внесении изменения в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. N 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации" (далее - Приказ N 631/пр). Указанный приказ вступил в силу с 13 декабря 2020 г.

Примечанием 64 Приказа 631/пр определен принцип подсчета общей площади жилого помещения, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) **без понижающего коэффициента. Данная норма введена в действие с 13 декабря 2020 г.**

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Таким образом, Минстрой России отмечает, что примечание 64 Приказа N 631/пр распространяется на проектные декларации, по которым положительное заключение экспертизы проектной документации получено после вступления в силу Приказа N 631/пр (после 13 декабря 2020 г.).

При этом информация о проекте строительства указывается в соответствии с технико-экономическими показателями, определенными положительным заключением экспертизы проектной документации и разрешением на строительство.

Внесение изменений в проектные декларации, размещенные в единой информационной системе жилищного строительства, в части указания общей площади жилых помещений без учета понижающего коэффициента в подразделе 15.2 Раздела 15 формы проектной декларации, утвержденной Приказом N 631, не требуется.

4.1.1. **Цена Договора составляет XXXXX,00 (Стоимость прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора), и рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) кв.м, помноженной на проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии без понижающего коэффициента, состоит из:**

- **Стоимость проектной общей площади Объекта долевого строительства без учёта лоджии, составляет XXXXX,00 (Стоимость прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**
- **Стоимость площади лоджии (без понижающего коэффициента), составляет XXXXX,00 (Стоимость прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

4.1.2. **Полная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет XXXXX,00 (Стоимость прописью) 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.**

4.1.3. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет XXX,XX (Площадь по проекту прописью) кв. м., состоящая из:**

- **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства без учёта лоджии, составляет XXX,XX (Площадь по проекту прописью) кв. м.**
- **Площадь лоджии (без понижающего коэффициента), составляет X,XX (Площадь по проекту прописью) кв. м.**

4.2. Для заключения договора счета эскроу:

4.2.1. Если Участник является физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий договор участия в долевом строительстве и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу. Участник осуществляет открытие счета эскроу в офисе 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.

4.2.2. 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).

4.3. 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: Гражданка РФ **Иванова Галина Ивановна**.

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л».

Депонируемая сумма: **XXXXXXXX,XX ()** рублей **00** копеек, НДС не облагается.

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

Срок условного депонирования денежных средств: **28.10.2022 г.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, 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 Объекта недвижимости, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее – Договор НКЛ), заключенному с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями указанного Договора НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору НКЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л»

ООО СЗ «Строймастер-Л»

Юр. и факт. адрес: 398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

Тел/факс: (4742) 28-60-02

ИНН 4826147170 / КПП 482601001

ОГРН 1214800001668 (свидетельство от 15.02.2021 г.)

ОКОПФ 12300

ОКПО 47190864

р/сч 40702810335000017186 в Отделении № 8593 Сбербанка России

БИК 044206604

к/сч 30101810800000000604

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.

4.4. Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- денежные средства в размере составляет _____ (_____) рублей 00 коп. – оплачиваются Участником из собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается Участником за счет кредитных средств, выданных Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России», Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015 г., (далее – Банк кредитор). Почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, КПП 775003035, БИК 044525225, код ОКПО 57972160, ОКВЭД 65.12, р/с 303018108000060038, кор/счет 301081040000000225, ОГРН 1027700132195, полученных по Кредитному договору № _____, заключенному между Участником долевого строительства и Банком - кредитором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

4.4.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком - кредитором, считается находящимся в залоге у Банка - кредитора в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залогу является Банк - кредитор. Права Залогодержателя удостоверяются закладной.

4.4.2. Залог имущественных прав (прав требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка-кредитора возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

4.4.3. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

4.4.4. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка-кредитора, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком-кредитором исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на объект долевого строительства – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

4.5. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.6. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с пунктами 4.1, 4.4. 4.8, 4.9.1. настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу и подписания Участником передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

4.7. По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.

4.8. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 4.9.1. и 4.9.2 настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может изменяться только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. В случае отклонения Общей приведённой площади Объекта долевого строительства к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства

в сторону увеличения, либо уменьшения, Цена настоящего Договора подлежит изменению. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства, получаемая Участником долевого строительства, устанавливается, исходя из данных паспорта БТИ. Участник уведомлен и согласен с тем, что 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.

4.8.1. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 4.1.2. настоящего Договора.

4.9. 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) Объекта недвижимости, направляемом в адрес Участника в соответствии с п. 6.1 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4.9.1. В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей приведённой площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.9.2. В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, 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.

4.10. 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.

4.11. 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. 4.5. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (Десяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 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.

4.12. Если по окончании строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять доход Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства Участнику согласно условиям настоящего Договора и требованиям 214-ФЗ по Передаточному Акту или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, как разница между ценой Договора и расходами на строительство (создание) Объекта долевого строительства по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4.13. При наступлении оснований для возврата Участнику 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 долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик, в соответствии с ст. 8 п.3 ФЗ-214, обязан передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1-4.9 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удержать Объект и не передавать Участнику долевого строительства его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора (с учетом п. 4.1-4.9). При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи объекта, предусмотренный разделом 6 настоящего Договора.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора совместно с Участником обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в разделе 6 настоящего Договора, в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Договором.

5.3. 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.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора совместно с Застройщиком обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего

Договора, по передаточному акту в сроки и порядке, установленные Договором.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе воспользоваться правом, предусмотренным ч. 6 ст. 8 ФЗ-214 в части составления одностороннего передаточного акта.

5.4.4. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Участник с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Объекта недвижимости и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение 6 (шести) месяцев, исчисляемых с 28 октября 2022 года.

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

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, или публикации новости о завершении объекта строительства на сайте sm2010.ru.

Участник, получивший Уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Уведомления.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

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 ФЗ-214.

6.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта недвижимости всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.4. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков (при наличии технической возможности устранить возникшие недостатки) в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора (из расчета стоимости, согласно п.4.1.2, за один

квадратный метр Проектной площади Объекта долевого строительства);

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что предъявляемое в соответствии с настоящим пунктом Договора требование Участника:

- подписывается Участником лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- направляется Застройщику заказным письмом с описью о вложении;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком – в случае предъявления Участником требования о безвозмездном устранении недостатков;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от наличия замечаний по отделке и по сроку их устранения.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

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

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

6.5. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, **по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня уведомления о вручении или подтверждения получения уведомления Участником, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства, без отправки повторного уведомления о завершении строительства и готовности к передаче объекте долевого строительства.**

Стороны пришли к соглашению, что, при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщику не нужно ждать истечения двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, и повторно направлять уведомление и завершении Объекта и готовности его к передаче, и Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику 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.

6.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта недвижимости соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.7. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости 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.

6.8. Сроки завершения строительства и ввода Здания 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 Здания 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 Здания 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.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его 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 долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. 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.4.1).

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).

7.3. 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.

7.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости; не вправе устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде МКД, 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 МКД. 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 долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, 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 долевого строительства и уплачивает Застройщику штраф, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предъявления претензии от Застройщика, в размере 10% (Десяти процентов) от Цены Договора.

7.7. 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.

7.8. Застройщик не обязан обеспечивать право доступа на строительный объект Участника долевого строительства (правообладателя, собственника) находящегося в процессе строительства квартиры и её потенциальных покупателей до получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируется федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Допуск на производственную территорию посторонних лиц, а также работников в нетрезвом

состоянии или не занятых на работах 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 квартиры.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. 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 пяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему 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, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, ограничения органов власти и местного самоуправления в целях борьбы с инфекцией COVID-19 и ее аналогами, препятствующие выполнению настоящему Договору.

8.5. В случае нарушения Участником условия о согласовании уступки права требования Участника к Застройщику другому лицу, согласно пункту 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере 5% (пять процентов) от цены договора.

8.6. В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.3. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере 5% (пять процентов) от цены договора.

8.7. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Объекта без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска, маски, перчаток).

8.8. 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.

9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером 48:20:0012501:1680 (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передано в залог Банку и может быть передано в последующий залог третьим лицам.

9.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости 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 Объектом недвижимости (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 Объектом недвижимости, 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 Объектом недвижимости 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.

9.3. 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.

9.4. 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, указанного в пункте 2.1.1 Договора.

9.5. 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.

9.6. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Липецкого филиала ПАО Сбербанк, на основании Кредитного Договора № 610221004, право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

9.7. Застройщик обязуется информировать Эскроу-агента о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

9.8. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

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, указанном 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.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» -

на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «АКТ сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)»;
- Приложение № 4 «АКТ сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств)».

10.6. Участнику подтверждает и гарантирует, что ему в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

10.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также срока архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, 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.

10.9. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, для каждой из сторон: по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, Банка и один для Регистрирующего органа. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л»

Юр. и факт. адрес: 398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

Тел/факс: (4742) 28-60-02

ИНН 4826147170 **КПП** 482601001

ОГРН 1214800001668 (свидетельство от 15.02.2021 г.)

ОКФС 16 (частная собственность)

ОКОПФ 12300

ОКПО 47190864

р/сч 40702810335000017186

в Отделении № 8593 Сбербанк России

БИК 044206604

к/сч 30101810800000000604

ОКВЭД

68.31 (деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом)

45.1 (подготовка строительного участка)

71.11 (деятельность в области архитектуры)

43.12 (подготовка строительной площадки)

41.20 (строительство жилых и нежилых зданий)

71.12 (деятельность в области инженерных изысканий)

Генеральный директор _____/И.С. Старых/

11.2. Участник:

гр. РФ **Иванова Галина Ивановна** 01.01.1970 года рождения, паспорт серии: 12 34 123456, выдан: УМВД по городу Липецку 14.10.2008 г., код подразделения 480-002, СНИЛС 123 000 12 34, зарегистрированный(ая) по адресу: г. Липецк, ул. Зегеля, д. 1, кв. 1.

Адрес для корреспонденции:

Телефон:

Электронная почта:

_____ / _____ /

***Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет**

Участник:

гр. РФ

_____ года рождения,

место рождения: _____, пол: _____,

СНИЛС _____,

паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____,

зарегистрирован по адресу: _____

действующий с согласия *своей матери/своего отца ФИО матери* _____

_____ / _____

(подпись)

Согласен: _____ / _____ (подпись)

****Вариант для одного участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет**

Участник:

_____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____,

паспорт гражданина Российской Федерации _____, выдан _____ года, код

подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,

действующий как законный представитель (мать/отец) своего/ей малолетнего сына/дочери

гр. РФ _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, Свидетельство о рождении

гражданина Российской Федерации _____, выдано _____ Москвы _____ года

зарегистрирован по адресу: _____

_____ / _____

(подпись)

р/сч 40702810335000017186

в Отделении № 8593 Сбербанка России

БИК 044206604

к/сч 30101810800000000604

ОКВЭД

68.31 (деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом)

45.1 (подготовка строительного участка)

71.11 (деятельность в области архитектуры)

43.12 (подготовка строительной площадки)

41.20 (строительство жилых и нежилых зданий)

71.12 (деятельность в области инженерных изысканий)

Генеральный директор _____/И.С. Старых/

Участник:

гр. РФ **Иванова Галина Ивановна** 01.01.1970 года рождения, паспорт серии: 12 34 123456, выдан: УМВД по городу Липецку 14.10.2008 г., код подразделения 480-002, СНИЛС 123 000 12 34, зарегистрированный(ая) по адресу: г. Липецк, ул. Зегеля, д. 1, кв. 1.

_____ / _____ /

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора требованиям. Объект подлежит передаче Участнику **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются из газосиликатных блоков.
2. Выполняется монтаж стояков холодного водоснабжения с отводами от газового котла, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
3. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается, разводка не выполняется, участник долевого строительства от газового котла самостоятельно изготавливает проект и монтирует разводку сетей и установку оборудования.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
5. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
7. Сантехническое оборудование, полотенцесушители не устанавливаются.
8. Система отопления квартир: газовый котел (марка и производитель в соответствии с проектной документацией).
9. Предусмотрена естественная система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов.
10. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных проектной документацией местах, без монтажа отвода воды (канализация).
11. Отделочные работы не выполняются.
12. Потолки без отделки.
13. Штукатурка монолитных стен не производится.
14. Жилые помещения: поверхность кирпичных стен оштукатурена.
15. Выполняется установка входных металлических дверных блоков;
16. Выполняется установка оконных (5-ти камерный профиль, тройной стеклопакет) блоков (по контуру наружных стен и оконных отливов из оцинкованной стали), откосы не устанавливаются; подоконники не устанавливаются; установлены балконные двери.
17. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
18. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), обозначенная на плане, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
19. Чистовые отделочные работы не производятся.
20. Электромонтажные работы: установка оконечных устройств розеток и выключателей в соответствии с проектной документацией.
21. Лоджия: стены - без отделки, полы – без отделки, лоджия – остеклена (3-х камерный профиль, одинарный стеклопакет).

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

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л»

Юр. и факт. адрес: 398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

Тел/факс: (4742) 28-60-02

ИНН 4826147170 **КПП** 482601001

ОГРН 1214800001668 (свидетельство от 15.02.2021 г.)

ОКФС 16 (частная собственность)

ОКОПФ 12300

ОКПО 47190864

р/сч 40702810335000017186

в Отделении № 8593 Сбербанка России

БИК 044206604

к/сч 30101810800000000604

ОКВЭД

68.31 (деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом)

45.1 (подготовка строительного участка)

71.11 (деятельность в области архитектуры)

43.12 (подготовка строительной площадки)

41.20 (строительство жилых и нежилых зданий)

71.12 (деятельность в области инженерных изысканий)

Генеральный директор _____ **/И.С. Старых/**

Участник:

гр. РФ **Иванова Галина Ивановна** 01.01.1970 года рождения, паспорт серии: 12 34 123456, выдан: УМВД по городу Липецку 14.10.2008 г., код подразделения 480-002, СНИЛС 123 000 12 34, зарегистрированный(ая) по адресу: г. Липецк, ул. Зегеля, д. 1, кв. 1.

_____ / _____ /

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)
к Договору № ____ участия в долевом строительстве ____ г.

г. Липецк

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строймастер-Л» в лице генерального директора, Старых Инны Сергеевны, действующей 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. Гагарина (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: _____.

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

3. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на ____ г., Объект имеет Общую площадь - _____ 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 Проектной общей площадью Объекта по Договору равной _____ кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: _____ кв.м.

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.4.1.2 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.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л»

Юр. и факт. адрес: 398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

Тел/факс: (4742) 28-60-02

ИНН 4826147170 **КПП** 482601001

ОГРН 1214800001668 (свидетельство от 15.02.2021 г.)

ОКФС 16 (частная собственность)

ОКОПФ 12300

ОКПО 47190864

р/сч 40702810335000017186

в Отделении № 8593 Сбербанка России

БИК 044206604

к/сч 30101810800000000604

ОКВЭД

68.31 (деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом)

45.1 (подготовка строительного участка)

71.11 (деятельность в области архитектуры)

43.12 (подготовка строительной площадки)

41.20 (строительство жилых и нежилых зданий)

71.12 (деятельность в области инженерных изысканий)

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л»

Генеральный директор _____ **/И.С. Старых/**

Участник:

_____ / _____ /

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)
к Договору № ____ участия в долевом строительстве ____ г.

г. Липецк

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строймастер-Л» в лице генерального директора, Старых Инны Сергеевны, действующей 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. Гагарина (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 долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № ____ - присвоен № ____ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера органами БТИ, по состоянию на ____ г., Объект имеет Общую площадь - ____ 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 Проектной общей площадью Объекта по Договору равной ____ кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: ____ кв.м.

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.4.1.2 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 Специализированный застройщик «Строймастер-Л»

Юр. и факт. адрес: 398001, г. Липецк, ул. Крайняя, д. 4 пом. 1 офис 10К

Тел/факс: (4742) 28-60-02

ИНН 4826147170 **КПП** 482601001

ОГРН 1214800001668 (свидетельство от 15.02.2021 г.)

ОКФС 16 (частная собственность)

ОКОПФ 12300

ОКПО 47190864

р/сч 40702810335000017186

в Отделении № 8593 Сбербанка России

БИК 044206604

к/сч 30101810800000000604

ОКВЭД

68.31 (деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом)

45.1 (подготовка строительного участка)

71.11 (деятельность в области архитектуры)

43.12 (подготовка строительной площадки)

41.20 (строительство жилых и нежилых зданий)

71.12 (деятельность в области инженерных изысканий)

Генеральный директор _____ **/И.С. Старых/**

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Строймастер-Л»

Генеральный директор _____ **/И.С. Старых/**

Участник:

_____ / _____