

# Договор участия в долевом строительстве №

г. Ростов-на-Дону

« » 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Центр»**, в лице директора Глonti Георгия Зурабовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г рождения г. Ростов-на-Дону, паспорт № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу г. \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, руководствуясь Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; Гражданским Кодексом Российской Федерации заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, с кадастровым номером **61:44:0081913:198**, площадью 857 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания; подземные, подземно-наземные, наземные одно - и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, расположенный по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Лермонтовская, 123**; принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи имущества № 2-ЗУ от 08.06.2022 года. Право собственности Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.06.2022 года, запись о регистрации 61:44:0081913:198-61/183/2022-2.

1.2. **Многоквартирный дом** – вновь создаваемый, в соответствии с проектной документацией, на Земельном участке многоквартирный жилой дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Лермонтовская, 123.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома, соответствующие проектной документации, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. **Объект долевого строительства (Объект)** – жилое или нежилое помещение, машино-место в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Общее имущество** – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном 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 данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный 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 т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. **Общая площадь объекта** - площадь нежилого помещения, согласно проектной документации.

1.6. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 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 – ФЗ № 214-ФЗ).

1.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.8. В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

1.8.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № № 61-310-930701-2018 от «29» июня 2018г, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, действующее с учетом приложений о внесении изменений при их наличии.

1.9.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи имущества № 2-ЗУ от 08.06.2022 г., о чем 22.06.2022 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области сделана запись регистрации № 61:44:081913:198-61//183/2022-4.

1.9.3. Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.10. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 1.9. настоящего Договора.

1.11. Привлечение денежных средств Участника по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить (создать) **Многоквартирный дом**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять по Акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. 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, согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

2.3. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – ПАО «Сбербанк») на основании Договора залога имущественных прав № 520В005П/ДЗ-1 от «29» июля 2022 года в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №520В005П, дата формирования которого «20» июля 2022г., заключенному между Застройщиком и ПАО «Сбербанк» (далее – «Кредитный договор»).

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства на общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, которая на момент подписания настоящего договора составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти.

Окончательная цена Договора устанавливается с учетом п.п. 3.3., 3.6., 3.7., 3.8.

3.2. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта составляет

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** за квадратный метр квартиры, без НДС.

3.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.2. Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.3.7 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п. 3.6. 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. 6.3. Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе

применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

3.4. В случае изменения общей приведенной фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной больше либо меньше, более чем на 0,5 кв.м. указанной в Договоре, то Стороны производят взаиморасчет. При этом Стороны договорились о том, что общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по настоящему Договору определяется как сумма площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая летние помещения (лоджии) с применением понижающего коэффициента 0,5, а балконов с применением понижающего коэффициента 0,3, исходя из их фактической площади.

3.5. Площадь Объекта будет определяться по внутренним обмерам при выполнении кадастровым инженером работ по изготовлению технического паспорта и (или) технического плана Объекта без учета внутренней отделки; стороны договорились, что уменьшение площади Объекта вследствие выполненных работ по устройству внутренней отделки не будет являться основанием для выплаты Застройщиком Участнику излишне уплаченных денежных средств.

3.6. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет больше проектной площади более чем 0,5 кв.м., указанной в Приложении № 1, то Участник долевого строительства доплачивает застройщику стоимость возникшей разницы в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения обмеров Объекта долевого строительства и уведомления его об этом Застройщиком.

3.7. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше проектной площади более чем 0,5 кв.м., указанной в Приложении № 1, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения обмеров Объекта долевого строительства и уведомления его об этом Застройщиком.

3.8. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п. 3.6., 3.7., настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, на день заключения Договора. Оплата осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

3.9. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент** – **Губаков Гарик Викторович**

**Бенефициар** – **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Центр»**, ИНН/КПП 6161096230/616101001, ОГРН 1226100008397, юридический адрес: 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, д.39, оф. 3.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.11. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 31.08.2024.

3.10. Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, сроки и в размере, установленном Договором.

3.11. Цена Договора, указанная в пункте 3.1. Договора, уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в следующем порядке:

Сумма в размере – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, после государственной регистрации, в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

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

3.13. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 3.1. Договора, на счет эскроу, открытый в соответствии с пунктом 3.9. настоящего Договора.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Застройщик обязан:**

4.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в сроки, установленные настоящим Договором и в соответствии с проектной документацией, а также с действующими строительными нормами и правилами.

4.1.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект не отчужден, под арестом и иными запретами не состоит.

4.1.3. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, или с привлечением третьих лиц, в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ.

4.1.4. Застройщик в течение шести месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания передаточного акта, направив ему письменное уведомление о необходимости подписания акта.

4.1.5. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства (собственные и кредитные), уплаченные им в счет цены договора.

4.1.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

### **4.2. Застройщик в праве:**

4.2.1. В случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, указанный в п. 6.1. Договора. При этом продление срока ввода дома в эксплуатацию может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев.

В случае если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 6.1. Договора обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику, осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

4.2.2. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4.2.3. Вносить изменения проектную документацию Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником

уведомления, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления, 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.

4.2.5. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Объекта Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

### **4.3. Участник долевого строительства обязан:**

4.3.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном в п.п. 3.9., 3.11., 3.12. настоящего Договора.

4.3.2. Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче, прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта.

4.3.3. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта, а также общего имущества Многоквартирного дома.

4.3.4. До получения документа о праве собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.

4.3.5. Государственная регистрация настоящего Договора, права собственности Участника на Объект, также оформление необходимых нотариальных согласий осуществляется за счет Участника долевого строительства и не входит в Цену Договора.

4.3.6. Участник, в случае выявления отступлений, допущенных Застройщиком от условий настоящего договора приведших к ухудшению качества Объекта или выявления недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, обязан уведомить Застройщика в разумный срок не превышающий 14 календарных дней.

4.3.7. Возместить Застройщику затраты по оплате коммунальных платежей за Объект, а также расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома, с момента передачи Участнику Объекта по Акту приема-передачи до момента государственной регистрации права Участника на Объект.

4.3.8. Участник с даты принятия Объекта 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.

4.3.9. Стороны договорились, что в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Застройщик самостоятельно определяет управляющую организацию и заключает с ней договор управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией заключается на срок, установленный п. 3 ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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.

4.3.10. Участник дает свое согласие на принятие в общую собственность инженерных сетей и коммуникаций и на последующую передачу эксплуатирующим организациям и службам.

4.3.11. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

4.3.12. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена.

4.3.13. Участник долевого строительства заранее согласен и уведомлен, что Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами вносить изменения в проектную документацию на создание Многоквартирного дома.

4.3.14. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, без предварительного письменного согласия Застройщика и/или – после ввода Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в эксплуатацию – эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организации, а также иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Многоквартирном жилом доме.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Требовать от Застройщика передать ему Объект в срок, указанный в п. 6.1. Договора, за исключением случаев, указанных в п. 4.2.1. Договора, при условии оплаты Цены Договора в полном объеме.

4.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, но не чаще чем один раз в три месяца.

4.4.3. Сообщить Застройщику о недостатках Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, указанного в п. 7.3. Договора.

4.4.4. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

#### **4.5. Участник долевого строительства не вправе:**

4.5.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

4.5.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 30-ти дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние.

4.5.3. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.5.4. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) Многоквартирного дома.

### **5. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Уступка Долящиком третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

5.2. Уступка Долящиком прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки.

5.4. При намерении Долящика совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

В течение 30 (тридцати) дней с момента поступления заявления застройщик предоставляет справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве, а также согласие или отказ в уступке прав по договору.

5.5. Застройщик не несет ответственности по договорам Дольщика с третьими лицами.

5.6. Дольщик обязан в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику 1 (один) зарегистрированный экземпляр такого договора. В случае неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной настоящим пунктом:

5.6.1. Застройщик снимает с себя ответственность за ненадлежащее уведомление нового дольщика (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию;

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Многоквартирного дома и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта не позднее «29» февраля 2024 года.

Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее «31» августа 2024 года.

6.2. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее 30 (тридцати) дней до наступления, установленного п. 6.1. Договора срока передачи объекта долевого строительства.

6.3. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. В том случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. В этом случае стороны вправе заключить соглашение об изменении Договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.5. Передача Объекта долевого строительства производится по передаточному акту (далее – Акт приема – передачи). С момента подписания Сторонами Акта приема – передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

6.6. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее, чем в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии отсутствия в нем недостатков (дефектов), оформленных Сторонами Актом о несоответствии.

6.7. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.8. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. Односторонний акт передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо с указанным уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному Участником почтовому адресу.

6.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения им денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 6 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного разделом 6 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

6.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.11. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.12. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости».

6.13. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

## 7. ГАРАНТИИ

7.1. Качество Объекта, который будет передан Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается 5 (пять) лет со дня передачи Объекта, за исключением случаев повреждения Объекта со стороны третьих лиц или по вине Участника. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта устанавливается со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме на 3 (три) года. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся недостатки, которые не позволяют продолжить нормальную эксплуатацию Объекта до их устранения, то гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков. Устранение недостатков осуществляется Застройщиком за свой счет.

7.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, если имеет место быть одно из следующих обстоятельств:

7.3.1. нарушение Участником условий настоящего Договора и/или правил «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ, от 27.09.2003 года № 170;

7.3.2. повреждение Объекта или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе аварийной ситуацией, возникшей по вине Участника или третьих лиц).

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Многоквартирного дома, на которые заводом изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

7.5. Наличие недостатков и сроки их устранения фиксируются 2-х сторонним актом Застройщика и Участника. При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков для их подтверждения Участник составляет с эксплуатирующей организацией соответствующий акт фиксирования недостатков и их характера, что является основанием для устранения таких недостатков Застройщиком по требованию эксплуатирующей компании.

7.6. Стороны гарантируют, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства.

7.7. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом 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" и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Застройщиком сроков, указанных в п. 6.1. Договора, Застройщик уплачивает Участнику пеню в размере, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 3.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. Застройщик, в соответствии с законодательством Российской Федерации, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с Законом.

8.6. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон, что оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору

9.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае: неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

9.3.1. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца.

9.3.2. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

9.3.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в настоящем разделе, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное в настоящем пункте уведомление должно быть направлено по почте, заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

9.6. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении

согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось действием чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила), которые ни одна из Сторон не могла предвидеть при заключении настоящего Договора, ни предотвратить их разумными мерами. К таким обстоятельствам, в частности, относятся: наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, приостановление деятельности органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (в т.ч. на основании распорядительного акта вышестоящего органа или иного уполномоченного органа государственной власти), природные и техногенные катастрофы, эпидемии и иные обстоятельства и события, не зависящие от воли Сторон.

10.2. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме проинформировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.3. После прекращения действий указанных обстоятельств, Сторона обязана в течении пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

10.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.5. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон. Обязанности по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, лежат на Застройщике.

11.2. Действие настоящего Договора и обязательства Сторон прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений, подлежащих обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: Ler-mont.ru, а также любым доступным способом.

Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме 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 реквизитам, указанными в п. 12 Договора.

11.4. Настоящим, Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

11.5. С момента подписания настоящего Договора Участник считается надлежащим образом, ознакомленным со следующими оригиналами документов:

– разрешением на строительство многоквартирного жилого дома;

– проектной декларацией, предусмотренной ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ;

11.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.7. Все уведомления и сообщения, в части касающейся настоящего Договора, должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом с уведомлением и/или доставлены лично адресатам Сторон, с получением под расписку соответствующими лицами, либо надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

11.8. Сторона, сменившая адрес, указанный в настоящем договоре, обязана надлежащим образом уведомить в течение 7 (семи) календарных дней другую Сторону. В случае неисполнения Стороной настоящего пункта, письма, отправленные адресатам, указанным в настоящем договоре, считаются надлежащим образом исполненными.

11.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника, один экземпляр для Застройщика.

11.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 2 – План, отображающий в графической форме (схеме) расположение частей Объекта по отношению друг к другу.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик**

**Участник**

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

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом:	<i>Многokвартирный дом</i>
Вид:	<i>Многokвартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилой</i>
Этажность:	<i>10</i>
Этаж расположения:	<i>10</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>3 733,53 кв.м.</i>
Материал наружных стен:	<i>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>Монолитные железобетонные</i>
Класс энергоэффективности:	<i>B</i>
Класс сейсмостойкости:	<i>6 баллов</i>
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	<i>Нежилое</i>
Описание объекта:	<i>Офис (нежилое)</i>
Условный номер Объекта:	
Номер этажа Жилого дома:	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.)	

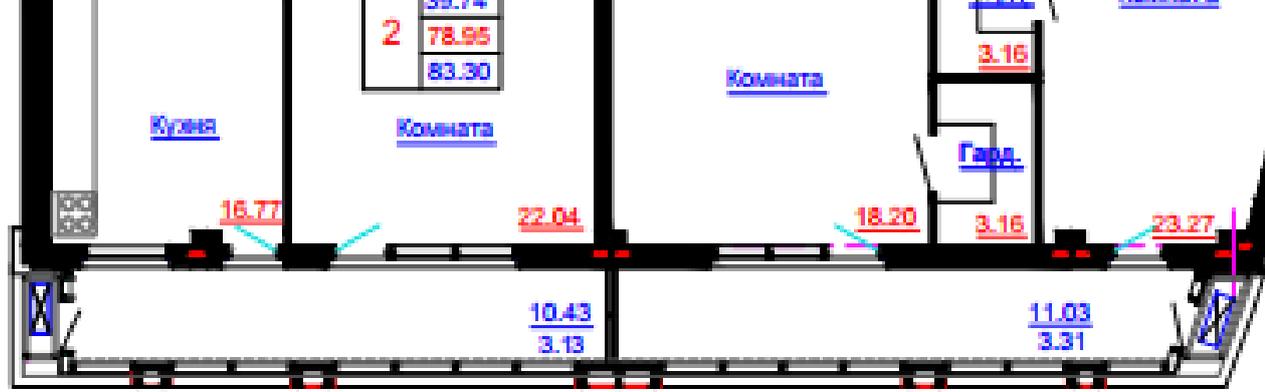
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик: ООО «СЗ «Альянс Центр»  
Директор

Участник:

\_\_\_\_\_ /Г.З. Глonti/

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



**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик: ООО «СЗ «Альянс Центр»  
 Директор

Участник:

\_\_\_\_\_/Г.З. Глonti/

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

строительстве

№ от « » 2023г  
ФОРМА

АКТ

сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств) к Договору участия в долевом строительстве  
№ 15 от «27» апреля 2023года

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Центр»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Глonti Георгия Зурабовича, действующего на основании устава, с одной стороны и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г рождения г. Ростов-на-Дону, паспорт № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу г. \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый 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 « » 2023 г.** (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома: по строительному адресу: РФ, г. Ростов-на-Дону, ул. Лермонтовская, 123 (далее по тексту – «Жилой дом»). Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. 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. 1.5. 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 Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: **«возврат по Дог. участия в долевом стр-ве №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2023 г. за нежилое (жилое) помещение с усл. ном. №\_\_ (НДС не облагается).**

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

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

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

#### 12. Подписи Сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Альянс Центр»  
Директор

Участник:

\_\_\_\_\_/Г.З. Глonti/

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

#### ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик: ООО «СЗ «Альянс Центр»  
Директор

Участник:

\_\_\_\_\_/Г.З. Глonti/

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

строительстве

№ \_ от «\_» \_\_\_\_ 2023 г  
**ФОРМА**

**АКТ**

сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств) к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_ от «\_» \_\_\_\_ 2023года

г. Ростов-на-Дону  
20 \_\_ г.

« \_ » \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Центр»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Глonti Георгия Зурабовича, действующего на основании устава, с одной стороны и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г рождения г. Ростов-на-Дону, паспорт № \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу г. \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый 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 «\_» \_\_\_\_ 2023 г.** (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строителю адресу: РФ, г. Ростов-на-Дону, ул. Лермонтовская, 123 (далее по тексту – «Жилой дом»). Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. 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. 1.5. 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 Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: **«доплата по Дог. участия в долевом стр-ве за нежилое(жилое) помещение №\_\_ от «\_» апреля 2023 г. усл. ном. №\_\_ (НДС не облагается).**

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

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

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

**13. Подписи Сторон:**

Застройщик: ООО «СЗ «Альянс Центр»  
Директор

Участник:

\_\_\_\_\_/Г.З. Глonti/

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

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

Застройщик: ООО «СЗ «Альянс Центр»  
Директор

Участник:

\_\_\_\_\_/Г.З. Глonti/

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