

# ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Ростов-на-Дону

[●]»[●] 20[●]г.

ООО «СЗ «Панорама-2», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Горелова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,  
и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 61:44:0041201:6, площадью 4502 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирный жилой дом, по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Богатыновский спуск, 3 "а".

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом **Жилой дом поз. 1**, в состав которого будет входить Объект – Жилой комплекс с автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Богатыновский спуск, 3а, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Кировский, пр-кт. Богатыновский спуск, 3 "а"(почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. На земельном участке, согласно разрешения на строительство №61-310-001501-2021, Застройщиком будет осуществляться Строительство двух жилых домов: Жилого дома поз. 1 этажность - 24,25; количество квартир – 161, общая площадь квартир – 10654,46 кв.м.; площадь автостоянки – 3590,25 кв.м., вместимость автостоянки – 90 м/мест; Жилого дома поз. 2 этажность - 7,8 этажей; количество квартир – 24, общая площадь квартир – 2427,40 кв.м., площадь помещений общественного назначения – 691,29 кв.м.; площадь автостоянки – 488,00 кв.м., вместимость автостоянки – 15 м/мест.

1.3. **Объект долевого строительства/Объект**– жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

Застройщик уведомляет участника долевого строительства, что на Земельном участке, помимо строящихся Жилого дома поз. 1 и Жилого дома поз. 2, расположен и будет располагаться в дальнейшем Жилой дом, с кадастровым 61:44:0000000:138065 по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Богатыновский Спуск, д. 3а, Наименование: Жилой дом Площадь общая: 244,5 кв. м, в связи с чем земельный участок с кадастровым номером 61:44:0041201:6 сформирован для строительства и последующей эксплуатации Жилого дома поз.1, Жилого дома поз.2, и эксплуатации существующего Жилого дома с кадастровым 61:44:0000000:138065.

1.5. **Банк** – АО «Банк ДОМ.РФ».

1.6. **Банк-кредитор** – кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.9. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. **Проектная общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

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

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

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

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

1.12. **Общая площадь Объекта** - общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Проектная Общая площадь Объекта на дату подписания Договора составляет Общая площадь Жилого дома поз. 1: 17369,89 м<sup>2</sup>кв. м., и Общая площадь Жилого дома поз. 2: 4162 м<sup>2</sup>. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров.

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

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 61-310-001501-2021 от 22.11.2021 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации Застройщиком права собственности на Земельный участок 17.02.2022 г.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч.4 ст.15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. 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.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

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

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

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет (...), НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

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

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

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. 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.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах 3 % (включительно), то Участник обязан оплатить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта на 3% Застройщик обязан возратить Участнику сумму,

определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

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

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях: (.....) Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: 30.12.2025 г.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату Цены Договора только после государственной регистрации Договора.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № (.....) участия в долевом строительстве от ..... г. за жилое помещение условный ном. № (.....), НДС не облагается».

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: EscrowOpen@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4.10. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 [пункта 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) указанного Федерального закона.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 27.12.2025 г. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – II квартал 2025 г.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или

одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручением Участнику лично под расписку. Застройщик вправе осуществить отправку указанного уведомления на адрес электронной почты Участника, если такое право предоставлено Застройщику действующим законодательством. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания

Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

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

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

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

## 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

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

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

7.1.5. 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.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 0,1% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 0,1% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

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

переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п.7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1000 (Тысяча) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Подписанием настоящего договора, Участник дает Застройщику свое согласие на: раздел (объединение, перераспределение, выдел) Застройщиком в одностороннем порядке земельного участка с кадастровым номером 61:44:0041201:6 на любое количество участков, с условием, что земельный участок (земельные участки) под размещение и функционирование Жилого дома поз.1 и Жилого дома поз.2 будет (будут) сформирован с учетом их строительства и эксплуатации, а также будет сформирован земельный участок для эксплуатации Жилого дома с кадастровым 61:44:0000000:138065, (а также могут быть сформированы земельные участки для размещения сетей и объектов коммунального назначения, с последующей передачей ресурсоснабжающим, сетевым организациям). Земельные участки, образуемые в



результате раздела, объединения, перераспределения, выдела Застройщиком земельного участка с кадастровым номером 61:44:0041201:6, кроме земельного участка (земельных участков), сформированного под строительство и эксплуатацию Жилого дома (Жилых домов), залогом в пользу Участника обременяться не будут, и/или же ипотека (зalog) в пользу Участника подлежит снятию с земельных участков, образуемых Застройщиком при разделе, выделе земельного участка с кадастровым номером 61:44:0041201:6, кроме земельного участка, сформированного под строительство и эксплуатацию Жилого дома в котором расположен Объект. Право собственности на земельный участок, сформированный для эксплуатации Жилого дома с кадастровым 61:44:0000000:138065, может быть передано Застройщиком владельцу Жилого дома с кадастровым 61:44:0000000:138065; право собственности на земельные участки для размещения сетей и объектов коммунального назначения может быть передано Застройщиком ресурсоснабжающим, сетевым организациям. Стороны согласовали, что в случае раздела земельного участка с кадастровым номером 61:44:0041201:6, подписание дополнительного соглашения с Участником не требуется, кроме случаев, установленных законом или требованиями государственных или муниципальных органов. Участник обязуется в течение 10-ти дней с даты получения предложения Застройщика о подписании дополнительного соглашения в связи с указанными в настоящем пункте обстоятельствами (при наличии необходимости у Застройщика в его заключении), подписать дополнительное соглашение к настоящему договору и обеспечить его регистрацию в регистрирующем органе. Информация, в т.ч. текстовые и графические материалы по условиям настоящего пункта, Застройщиком Участнику при подписании Договора представлена на обозрение в необходимом объеме.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов, санкции в отношении РФ и прочие действия, и их последствия, введенные недружественными государствами, влияющие на поставку материалов и оборудования на Объект, а также официально установленные запреты

8.2. и ограничения, связанные с борьбой с новой короно-вирусной инфекцией, прочими заболеваниями, непосредственно повлиявшие на Застройщика).

8.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.4. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.5. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. 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. В случае если Объект приобретен за счёт средств Банка-кредитора/частично за счёт денежных средств Банка-кредитора возврат средств производится на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. 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.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по почтовому адресу, указанному в п. 12 Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.6. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 –Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение №1-а –Описание Объекта долевого строительства
- Приложение №2 –План Объекта.

- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).
- Приложение №5 - Схема застройки земельного участка.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

ООО «СЗ «Панорама-2»  
Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15  
ИНН/КПП: 6162049804/616201001  
Банковские реквизиты:  
р/сч: 40702810400660030324  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК: 044525266  
к/с 30101810345250000266  
Адрес для направления корреспонденции:  
г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15

### Участник:

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●],  
выдан [●] код подразделения: [●],  
зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/

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

## ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

<b>Основные характеристики Жилого дома:</b>	
<b>Жилой дом поз. 1:</b>	
<b>Вид:</b> Многоквартирный дом	
<b>Назначение:</b> Жилой дом поз. 1	
<b>Этажность:</b> 24,25	
<b>Общая площадь (кв.м.):</b> 17 369,89	
<b>Материал наружных стен и каркаса:</b> С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, газоблока, облицованных навесным вентилируемым фасадом	
<b>Материал поэтажных перекрытий:</b> Монолитные железобетонные	
<b>Класс энергоэффективности:</b> В	
<b>Класс сейсмостойкости:</b> 6	
<b>Основные характеристики Объекта:</b>	
<b>Назначение:</b> квартира	
<b>Условный номер Объекта:</b>	
<b>Номер этажа Жилого дома:</b>	
<b>Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):</b>	
<b>Количество комнат:</b>	
<b>Площади комнат (кв.м.):</b>	
<b>Площади вспомогательных помещений (кв.м.):</b>	
<b>Балкон:</b> Да	
<b>Площадь балкона с учетом коэффициента (кв.м.):</b> 0,5	
<b>Площадь балкона без учета коэффициента (кв.м.):</b> 1,66	

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»

Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15

ИНН/КПП: 6162049804/616201001

Банковские реквизиты:

р/сч: 40702810400660030324

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК: 044525266

к/с 30101810345250000266

Адрес для направления корреспонденции:

г. Ростов-на-Дону,

ул. Калинина, д. 15

**Участник:**

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●],

выдан [●] код подразделения: [●],

зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/

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

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

(Степень готовности Квартиры на момент передачи Участнику)

1. **Застройщик** передает Объект **Участнику** без чистовой отделки и без возведения межкомнатных перегородок в следующей степени строительной готовности (работы, выполняемые Застройщиком внутри Квартиры):

- устройство гидроизоляции и стяжки в санузлах (согласно проекта);
- установка окон (согласно проекта), без подоконной доски;
- установка входной двери (согласно проекта);

1.1. Система отопления:

- выполняется разводка отопления по квартире с установкой радиаторов с термостатическими клапанами.

1.2. Холодное и горячее водоснабжение:

- выполняется монтаж стояков с установкой запорной арматуры, без разводки труб по Объекту, приборы учёта установлены в специально оборудованных зонах в местах общего пользования поэтажно.

1.3. Канализация:

- стояки канализации выполняются с установкой необходимой сантехнической арматуры с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, моек и т. д.).

1.4. Электроснабжение:

- выполняется ввод электрокабеля от поэтажного щитка (с размещением в нем электросчетчика) в квартиру с установкой щитков и вводных автоматических выключателей, без разводки внутри Объекта.

1.5. Вентиляция:

- общеобменная вентиляция, вытяжка через вентиляционные каналы, расположенные в с/у, приток – естественный.

1.6. Приборы учета:

- установка всех индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжения, тепловая энергия, электроэнергия) в специально оборудованных зонах на этажах.

2. **Участник** выполняет за счет собственных сил и средств работы по доведению Квартиры до полной готовности, в том числе следующие виды работ:

- все отделочные работы, за исключением работ указанных в п. 1;
- устройство внутренних перегородок;
- установку внутренних дверей и подоконных досок;
- разводку водоснабжения, канализации с установкой сантехприборов (унитаза, раковин и т. д.) внутри помещения;
- электрическую разводку по помещениям внутри квартиры согласно проекту;
- устройство полов;
- обшивка канализационных стояков из негорящих материалов;
- разводка и комплектация систем кондиционирования по помещениям внутри квартиры, установка внешнего блока в специально отведенном месте за пределами квартиры.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»  
Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15  
ИНН/КПП: 6162049804/616201001  
Банковские реквизиты:  
р/сч: 40702810400660030324  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК: 044525266  
к/с 30101810345250000266  
Адрес для направления корреспонденции:  
г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, 15

**Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●],  
выдан [●] код подразделения: [●],  
зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/

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

**План Объекта**

Местоположение Объекта на (.....) этаже Жилой дом поз.1

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»  
Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15  
ИНН/КПП: 6162049804/616201001  
Банковские реквизиты:  
р/сч: 40702810400660030324  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК: 044525266  
к/с 30101810345250000266  
Адрес для направления корреспонденции:  
г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●],  
выдан [●] код подразделения: [●],  
зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/

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

ФОРМА

## АКТ

## сверки взаиморасчетов

(возврат денежных средств)

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

г. Ростов-на-Дону

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО «СЗ «Панорама-2», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Горелова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] **именуемый** в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Богатыновский спуск, 3 «а» (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 приведенная площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей приведенной 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 приведенной площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 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 [●] г. за [●] 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. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»  
Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15  
ИНН/КПП: 6162049804/616201001  
Банковские реквизиты:  
р/сч: 40702810400660030324  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК: 044525266  
к/с 30101810345250000266  
Адрес для направления корреспонденции:  
г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15

**Участник:**

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/ \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»  
Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15  
ИНН/КПП: 6162049804/616201001  
Банковские реквизиты:  
р/сч: 40702810400660030324  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК: 044525266  
к/с 30101810345250000266  
Адрес для направления корреспонденции:  
г. Ростов-на-Дону,  
ул. Калинина, д. 15

**Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●],  
выдан [●] код подразделения: [●],  
зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/

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

## АКТ

## сверки взаиморасчетов

## (доплата денежных средств)

к Договору № [ ] участия в долевом строительстве [ ]

г. Ростов-на-Дону

« [ ] » \_\_\_\_\_ 20 [ ] г.

**ООО «СЗ «Панорама-2»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Горелова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [ ], пол [ ], дата рождения [ ], место рождения [ ], СНИЛС [ ], паспорт [ ], выдан [ ] г., код подразделения [ ], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [ ] *именуемая* в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [ ] участия в долевом строительстве от [ ] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Богатяновский спуск, 3 «а» (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 приведенная площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной [ ] кв.м и Общей приведенной 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.4.2 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 от [ ] г. за [ ] 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. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»

Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,

ул. Калинина, д. 15

ИНН/КПП: 6162049804/616201001

Банковские реквизиты:

р/сч: 40702810400660030324

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК: 044525266

к/с 30101810345250000266

Адрес для направления корреспонденции:

г. Ростов-на-Дону,

ул. Калинина, д. 15

**Участник:**

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/ \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»

Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,

ул. Калинина, д. 15

ИНН/КПП: 6162049804/616201001

Банковские реквизиты:

р/сч: 40702810400660030324

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК: 044525266

к/с 30101810345250000266

Адрес для направления корреспонденции:

г. Ростов-на-Дону,

ул. Калинина, д. 15

**Участник:**

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●],

выдан [●] код подразделения: [●],

зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

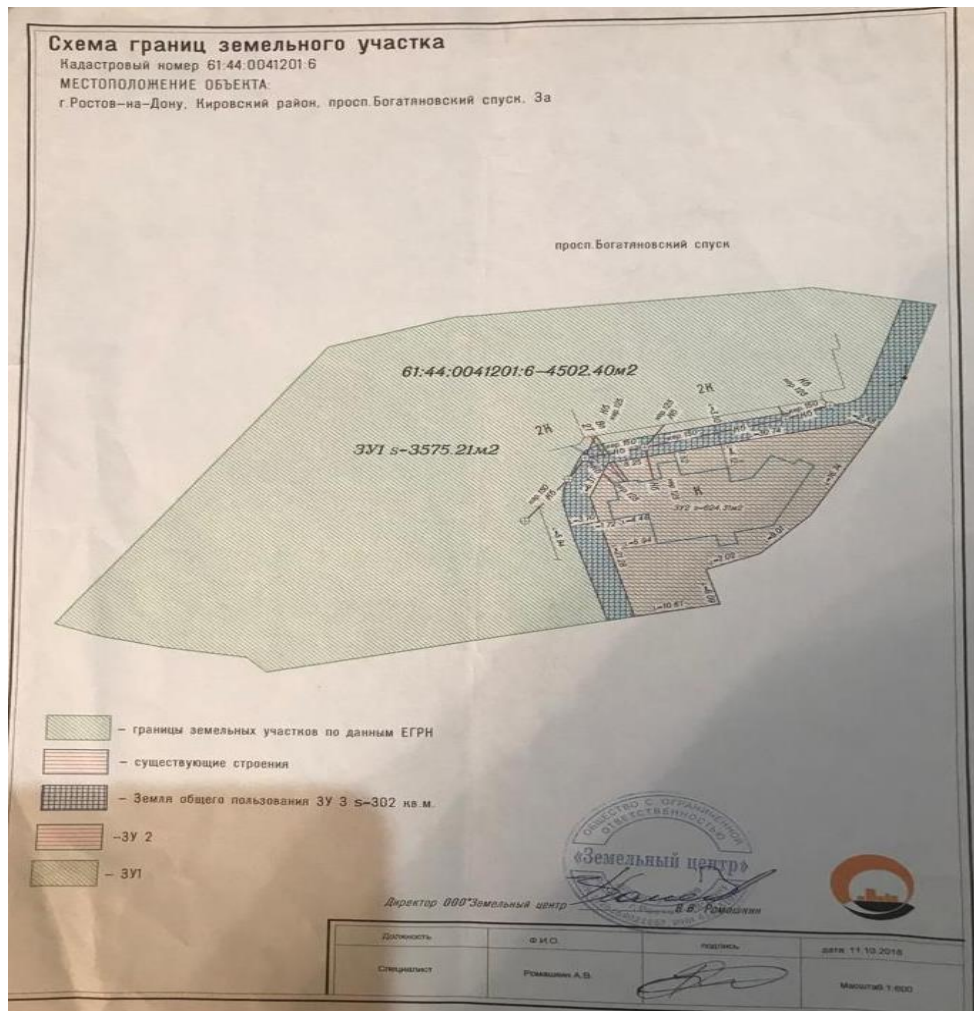
тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/

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

**Схема раздела земельного участка.**



**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Панорама-2»  
 Юридический адрес: г. Ростов-на-Дону,  
 ул. Калинина, д. 15  
 ИНН/КПП: 6162049804/616201001  
 Банковские реквизиты:  
 р/сч: 40702810400660030324  
 в АО "Банк ДОМ.РФ"  
 БИК: 044525266  
 к/с 30101810345250000266  
 Адрес для направления корреспонденции:  
 г. Ростов-на-Дону,  
 ул. Калинина, д. 15

**Участник:**

гр. РФ [●],  
 года рождения, место рождения: [●], паспорт [●],  
 выдан [●] код подразделения: [●],  
 зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
 почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
 тел.: [●]  
 адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/Н.Н. Горелов/

