

**ДОГОВОР №**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ год

г. Ростов-на-Дону

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Твой Дом» (сокращенное наименование ООО «СЗ «Твой Дом»), ИНН-6165190361, КПП-616401001, ОГРН-1146165004248, место нахождения: г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, д.55 «В», офис 400-а, в лице заместителя директора (по строительным вопросам) Могилева Вячеслава Валентиновича, действующего на основании Доверенности 61АВ0101560 зарегистрированной в реестре № 61/323-н/61-2024-1-292 от 04.03.2024 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

гражданин РФ ФИО, \_\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. кем выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ СНИЛС: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор), о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

**1.1.** Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон 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 – Закон).

**1.2.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект долевого строительства в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**1.3. Земельный участок** - участок, используемый для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Половинко, земельный участок 286А, кадастровый номер земельного участка № 61:46:0010601:6020, площадь 2 873 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве договора аренды между Застройщиком и Комитетом по управлению имуществом города Батайска № 6857 о 15.03.2023 года, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области от 28.03.2023 года, регистрационный номер 61:46:0010601:6020-61/225/2023-1

**1.4. Объект недвижимости** - 10-ти этажный, одноподъездный, многоквартирный жилой дом (МКД), строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства на Земельном участке, имеющий следующие основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Таблица 1 – Описание объекта недвижимости

Объект недвижимости	Характеристики
Вид	Здание
Назначение объекта	Многоквартирный жилой дом
Общая площадь здания (кв.м.)	6960,1
Этажность	10
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	7
Строение	Монолитное железобетонное каркасное строение
Строение наружных стен	Железобетонные конструкции, силикатный утолщенный кирпич, утеплитель, газобетонные блоки.
Строение внутренних стен	- Межкомнатные перегородки – кирпич керамический рядовой полнотелый / газобетонные / несущие железо-бетонные конструкции. - Межквартирные перегородки и перегородки коридоров - газобетонные блоки / несущие железо-бетонные конструкции.

**1.5. Объект долевого строительства (Квартира)** – жилое помещение, характеристики которого указаны в п.2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

**1.6. Участник – Участник долевого строительства** – Лицо, принимающее на себя обязательства, в том числе, по внесению денежных средств на создание многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, после строительства которых у Участника возникает право собственности на Квартиру и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**1.7. Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Твой Дом» (сокращенное наименование ООО «СЗ «Твой Дом»), имеющее Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на Земельном участке Объекта недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

**1.7.1.** Полученное в установленном порядке разрешение на строительство № 61-46-65-2024 от 13.08.2024 года, выданное Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

**1.7.2.** Проектную декларацию, а также все вносимые изменения в нее, опубликованную в сети «Интернет» на сайте Единой Информационной Системы Жилищного Строительства <https://нам.дом.рф>. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

**1.8. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (квартиры)** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России № 854/прот 25 ноября 2016 г., состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для расчета Цены Договора и может не совпадать с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

**1.9. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (квартиры)** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России № 854/пр от 25 ноября 2016 г., состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для окончательного расчета Цены Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Квартиры.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный п. 8.1. Договора, своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) на Земельном участке Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи.

**2.2.** Объектом долевого строительства, находящимся в составе объекта недвижимости, является квартира, выполненная со следующими **проектными** характеристиками (приведенными в Таблице 2):

Таблица 2. Проектные характеристики Квартиры

Условный номер Квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд	
Проектная общая <b>приведенная</b> площадь Квартиры (кв.м.) *( с коэф. 0,5 к S лоджии)	
Проектная общая площадь Квартиры без учета лоджии (кв.м.)	
Количество комнат:	
Проектная площадь комнат:	
- жилая комната № 1 (кв.м.)	
Проектная площадь помещений вспомогательного назначения:	
- кухня (кв.м.)	
- санузел (кв.м.)	
- прихожая (кв.м.)	
Проектная площадь лоджии: фактическая /с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (кв.м)	
Всего квартир на этаже	

**2.3.** Номер, а также проектные площади Квартиры, площади жилых помещений, площади помещений в том числе вспомогательных и холодных, указанные в таблице 2, а также в таблице в приложении №1, настоящего Договора, являются проектными и могут измениться на момент окончания строительства Объекта недвижимости, как в большую, так и в меньшую сторону.

Номер и окончательная Общая приведенная площадь Квартиры определяется по завершению строительства

Объекта недвижимости путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформленного на Объект недвижимости и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5 % и меньше размера площади, указанного в п.2.2. Договора, не является существенным.

2.4. Квартира предоставляется Участнику долевого строительства в стадии «ПРЕДЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА», согласно Приложения № 1 к настоящему Договору участия в долевом строительстве. Все остальные работы по обустройству квартиры, не указанные в приложении №1, выполняются силами и средствами Дольщика.

### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта недвижимости и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает Квартиру, указанную в п.2.2. настоящего Договора, по акту приему-передачи с последующим оформлением Квартиры в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, газоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность – балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик самостоятельно осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.5. **Застройщик гарантирует, что:**

3.5.1. На момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Квартиры с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору, а также Квартира не находится в споре, под арестом или запрещением, нигде не заложена и не обременена какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц;

3.5.2. В период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Квартиры с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек** за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее Цена), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, и составляет \_\_\_\_\_ **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек** и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта недвижимости (п.3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренного п.5.5 Договора.

4.4. Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта недвижимости. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Денежные средства Участника, уплаченные для строительства (создания) Объекта недвижимости и общего имущества в Объекте недвижимости и не израсходованные непосредственно на цели строительства Квартиры и общего имущества, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат.

### 5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Оплата Участником долевого строительства цены Договора производится путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый уполномоченным банком (далее - Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета

Участника долевого строительства (далее - Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее - Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику.

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

**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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон: 900–для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

**Договор Эскроу-счета:** № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г.

**Депонент:** ФИО

**Застройщик / Бенефициар:** ООО «Специализированный Застройщик «Твой Дом».

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

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в течении 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

- 1) Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;
- 2) Сведения Единого Государственного Реестра Недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего с состав многоквартирного жилого дома.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- 1) истечение срока условного депонирования;
- 2) перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- 3) расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- 4) односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

**5.2.** Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению в случае изменения Общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной Общей приведенной площади Квартиры более чем на 1 (Один) кв.м.

**5.3.** В случае отклонения Общей приведенной площади Квартиры от Проектной Общей приведенной площади Квартиры до 1 (Одного) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора дополнительному уточнению не подлежит.

**5.4.** В случае изменения Общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 1 (Один) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется исходя из цены за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора.

**5.5.** Общая приведенная площадь Квартиры устанавливается по результатам обмеров в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**5.6.** Если Общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 1 (Один) кв.м., то Цена Договора подлежит увеличению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.2. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Квартиры согласно данным экспликации технического плана здания. Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после уведомления его Застройщиком, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема-передачи на Квартиру.

**5.7.** Если Общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 1 (Один) кв.м., то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.2. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Квартиры согласно данным экспликации технического плана здания. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения от Участника

долевого строительства соответствующего заявления.

**5.8.** Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением Цены Договора производятся Сторонами до составления акта приема-передачи на Квартиру. При уточнении Цены Договора Стороны подписывают акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения №2 (в случае наступления условий согласно п. 5.6. Договора) или Приложения №3 (в случае наступления условий согласно п. 5.7. Договора) к настоящему Договору, для чего Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства.

**5.9.** Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5.10.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора и после выполнения Участником долевого строительства своих обязательств в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора.

**5.11.** В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

### **6.1. Обязанности Застройщика:**

**6.1.1.** Обеспечить строительство Объекта недвижимости и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта недвижимости в полном объеме, предусмотренном проектной и разрешительной и иной документацией.

**6.1.2.** Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

**6.1.3.** В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с уменьшением Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п. 5.7. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств, до подписания акта приема-передачи Квартиры по банковским реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Перечисление денежных средств осуществляется Застройщиком после раскрытия счета эскроу.

**6.1.4.** Передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

**6.1.5.** Обязанность Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства возникает только после поступления всей Цены Договора на счет эскроу, указанный в п.4.2. настоящего Договора.

**6.1.6.** Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта недвижимости и Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, и входящих в ее состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий.

**6.1.7.** Предоставление инструкции по эксплуатации Квартиры осуществляется путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе с подписью о вручении.

**6.1.8.** Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта недвижимости на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом недвижимости.

**6.1.9.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**6.1.10.** Срок гарантии по Объекту недвижимости составляет 3 (три) года с момента передачи Квартиры участнику

долевого строительства. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, гарантийный срок составляет 3 (три) года. Срок гарантии на результат производства отделочных работ на Объекте недвижимости и входящих в его состав элементов отделки составляет 1 (один) год.

**6.1.11.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее 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) Квартиры возникли в следствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителем.

## **6.2. Застройщик вправе:**

**6.2.1.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопрос об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания. Вносить изменения, связанные с улучшением показателей благоустройства жилого дома, не ухудшающие показатели благоустройства и не изменяющие качественные характеристики жилого дома. В случае внесения таких изменений, Стороны договорились о том, что заключение отдельного дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется. Подтверждением того, что изменения не ухудшают качественные показатели, является справка главного инженера проекта, а в случаях, установленных законом – заключение экспертизы.

**6.2.2.** В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Квартиры после надлежащего уведомления Участника долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **7.1. Обязанности Участника:**

**7.1.1.** В течении 2 (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора.

**7.1.2.** Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в порядке, сроки и размере, установленные Договором.

**7.1.3.** В течении 3 (трех) рабочих дней с даты исполнения обязательств по оплате цены Договора предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств на специальный счет эскроу.

**7.1.4.** До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте недвижимости работы, которые затрагивают общее имущество Объекта недвижимости, включая фасад здания и (или) его элементы.

**7.1.5.** В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 5.6. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры по банковским реквизитам, предоставленным Застройщиком.

**7.1.6.** Участник долевого строительства обязан в срок не более 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении паспортных данных, почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

- 7.1.7.** Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.
- 7.1.8.** Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику документы, необходимые для его государственной регистрации.
- 7.1.9.** Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2. Договора Квартиру по акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в сроки, в порядке, и на условиях установленными разделом 8 настоящего Договора.
- 7.1.10.** После подписания акта приема-передачи Квартиры своими силами и за свой счет, зарегистрировать (подать заявление на регистрацию) права собственности на Квартиру и после получения выписки ЕГРН о государственной регистрации права предоставить его копию Застройщику.
- 7.1.11.** Участник долевого строительства, с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры, в том числе обеспечению Квартиры энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.
- 7.1.12.** Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Квартиры (в том числе, расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами БТИ (в случае проведения повторных обмеров Квартиры с письменного согласия Застройщика), регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.), а также расходы, связанные с проведением осмотра объекта долевого строительства с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией.
- 7.1.13.** Не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо 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», а также предусмотренных п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального Закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости).
- 7.1.14.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с предварительного письменного согласия Застройщика, после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течении 5 (пяти) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке прав, с предоставлением экземпляра Договора Уступки прав.
- 7.2. Права Участника:**
- 7.2.1.** После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным Законом, Квартиры Участнику долевого строительства, постановки Квартиры на государственный кадастровый учет, Участник долевого строительства, после проведения государственной регистрации его права собственности на Квартиру вправе представить в орган регистрации прав указанный в п. 2 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлинный экземпляр настоящего Договора для совершения на нем специальной регистрационной надписи.
- 7.2.2.** Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:
- 7.2.2.1.** Если Квартира построена (создана) с отступлением от условий настоящего Договора;
- 7.2.2.2.** Если качество Объекта недвижимости не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Квартиры;
- 7.2.2.3.** Если Объект недвижимости построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

## **8. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

- 8.1.** Застройщик обязуется передать Квартиру, а Участник принять Квартиру не позднее «05» марта 2028 года.
- 8.2.** Застройщик обязуется направить по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или по электронной почте с электронной подписью сообщение/уведомление или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Квартиры к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного в п.8.1. настоящего Договора срока передачи Квартиры, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 Закона.
- 8.3.** В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделами 4 и 5 настоящего Договора, и принять Квартиру.
- 8.4.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленными разделом 4 настоящего Договора.
- 8.5.** Передача Квартиры, предусмотренной п. 2.2. настоящего Договора производится путем подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, составленного по форме Застройщика. При передаче Квартиры Застройщик передает инструкцию по эксплуатации Объекта недвижимости, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, и входящих в состав систем инженерно-технического обеспечения, являющуюся неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта.
- 8.6.** Участник долевого строительства не вправе принять Объект в одностороннем порядке путем составления одностороннего акта приема-передачи.
- 8.7.** С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 8.8.** При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Квартиры.
- 8.9.** Участник долевого строительства вправе организовать проведение осмотра Объекта долевого строительства с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (далее – специалист). При этом специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению с Застройщиком, дата проведения указанного выше осмотра с участием специалиста согласовывается Участником долевого строительства с Застройщиком в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия Участником долевого строительства решения о проведении осмотра Объекта долевого строительства.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 9.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 9.2.** Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств:
- на счет эскроу, указанный в п. 5.1 настоящего Договора, при исполнении Участником долевого строительства обязанности по оплате цены Договора,
  - В случае ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, закрытия счета эскроу и необходимости доплаты в рамках зарегистрированных дополнительных соглашений, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего Договора, при исполнении Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделами 4 и 5 настоящего Договора, обусловленного ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.
- 9.3.** Участник несет риски не поступления денежных средств:
- на счет эскроу, указанный в п.5.1. настоящего Договора, при исполнении Участником долевого строительства обязанности о оплате цены Договора,

- В случае ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, закрытия счета эскроу и необходимости доплаты в рамках зарегистрированных дополнительных соглашений, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего Договора, при исполнении Участником обязательств, предусмотренных разделами 4 и 5 настоящего Договора.

**9.4.** В случае выбора Участником долевого строительства недобросовестной расчетно-кассовой, кредитной, банковской организации или платежной системы, либо недобросовестного платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

**9.5.** Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

В целях сохранения единого архитектурного решения, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

В случае нарушения Участником долевого строительства данного пункта он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе обязанность по возмещению убытков.

**9.6.** В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что в соответствии со ст. 161 ЖК РФ будет избран способ управления многоквартирным домом – Управление управляющей организацией.

**10.2.** Участник выражает свое согласие на заключение договора на управление и эксплуатацию дома с организацией/товариществом, предложенной Застройщиком.

**10.3.** Участник долевого строительства подтверждает, что номер телефона и адрес электронной почты, указанные в преамбуле и разделе 13 настоящего Договора, предоставлены им в том числе для получения корреспонденции. Обязанность Застройщика по направлению корреспонденции по вышеуказанному адресу электронной почты (либо по номеру телефона) будет считаться исполненной надлежащим образом.

**10.4.** Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

**10.5.** Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, после письменного согласия Застройщика и после оплаты Цены Договора, установленной разделами 4 и 5 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Квартиры. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки, заключаемого с третьим лицом.

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

**10.7.** Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости

(включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны и других стихийных бедствий.

**11.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 11.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на неопределенный срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действия указанных обстоятельств.

**11.3.** Если обстоятельства, указанные в п. 11.1. настоящего Договора длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

**11.4.** Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежат на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, вправе ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

**12.2.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до выполнения своих обязательств, подписания обеими Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором, либо законодательством РФ.

**12.3.** После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

**12.4.** Участник выражает свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, указанных в преамбуле и разделе 13 настоящего Договора, в том числе с использованием средств автоматизации, в соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения Сторонами настоящего Договора.

**12.4.1.** В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- ИНН Участника;
- СНИЛС Участника;
- адрес электронной почты Участника.
- и другие необходимые документы для оформления сделки и регистрации права собственности;

Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять

обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

**12.4.2.** Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- в управляющую компанию;
- ПАО «Сбербанк»;

- органам государственной власти и компетентным организациям, в т.ч. территориальное управление Росреестра, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», третьим лицам, участвующим в оформлении настоящего Договора.

**12.4.3.** Срок действия согласия на обработку персональных данных составляет пять лет, с правом отзыва путем направления письменного уведомления в адрес Застройщика для корреспонденции, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

**12.5.** Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

**12.6.** В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в разделе 13 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменения, считаются исполненными надлежащим образом.

**12.7.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Объекта недвижимости, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течении 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости оттого, какая из дат наступит позднее.

**12.8.** Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору оформляются и совершаются в той же форме, что и основной договор и подлежат государственной регистрации в установленном порядке, правовые последствия внесения изменений возникают после государственной регистрации.

Стороны подтверждают, что они понимают суть подписанного ими договора и правовые последствия заключенной ими сделки. Стороны заявляют, что не лишены дееспособности, под опекой или попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть заключаемого договора. Стороны гарантируют отсутствие обстоятельств, вынуждающих их заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях, по которым впоследствии сделка может быть признана недействительной.

**12.9.** Настоящий Договор составлен **в четырех экземплярах**, имеющих равную юридическую силу, один находится у Застройщика, два экземпляра у Участника долевого строительства (один для банка), один в Управлении Федеральной Службы Государственной Регистрации Кадастра и Картографии по Ростовской области.

**12.10.** Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются 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 иным действующим законодательством Российской Федерации.

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

**ООО «Специализированный Застройщик «Твой Дом»**

ИНН / КПП: 6165190361/616401001

ОГРН: 1146165004248

Расчетный счёт: **4070-2810-2520-9003-8571**

Наименование банка: ПАО Сбербанк

БИК банка: 046015602

Корсчёт: 30101810600000000602

ИНН банка: 7707083893

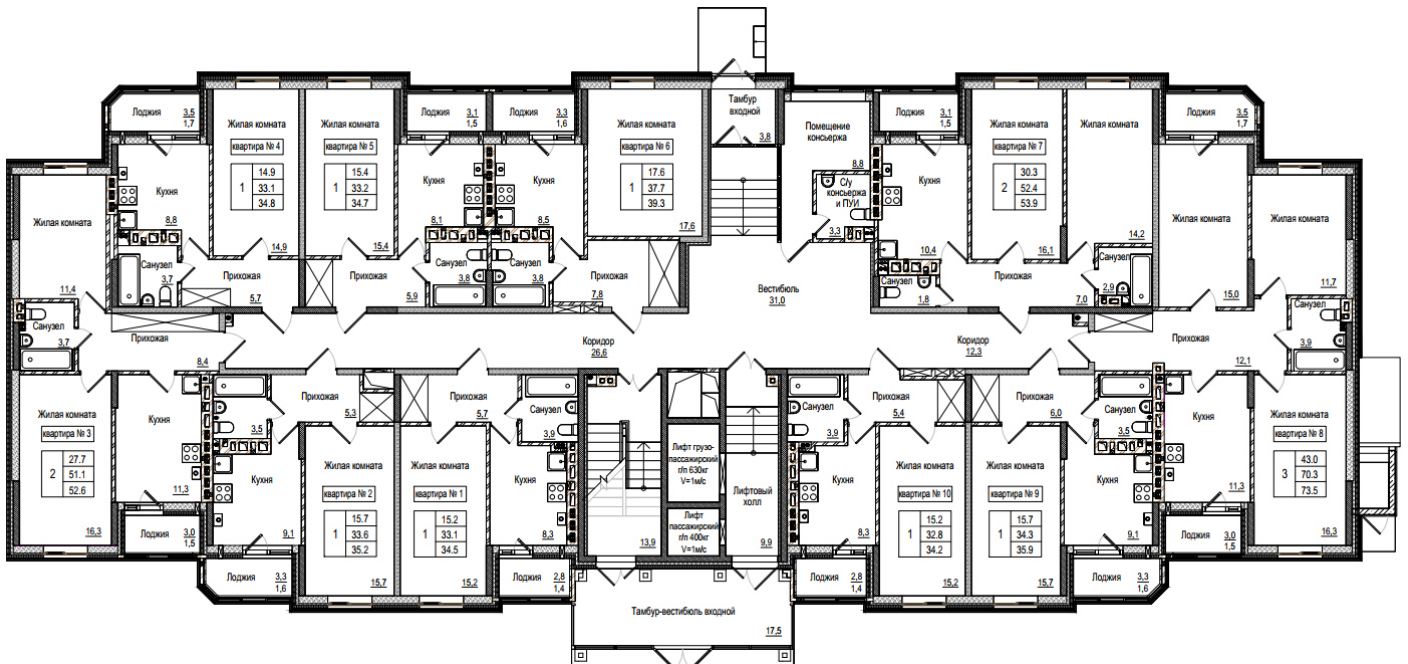
КПП банка: 616143002

Заместитель директора (по строительным вопросам) Могилев В.В.

Участники долевого строительства:

подпись: \_\_\_\_\_

**ПЛАН – 1 - ЭТАЖА**



**Характеристика квартиры**

Номер Объекта долевого строительства согласно проекту	
Этаж	
Подъезд	
Проектная общая <b>приведенная</b> площадь Квартиры (кв.м.) *( с коэф. 0,5 к S лоджии)	
Проектная общая площадь Квартиры без учета лоджии (кв.м.)	
Количество комнат:	
Проектная площадь комнат:	
- жилая комната № 1 (кв.м.)	
Проектная площадь помещений вспомогательного назначения:	
- кухня (кв.м.)	
- санузел (кв.м.)	
- прихожая (кв.м.)	
Проектная площадь лоджии: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (м2)	
Всего квартир на этаже	

Квартира предоставляется Участнику долевого строительства в стадии «ПРЕДЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА», в том числе:

- межкомнатные перегородки;
- штукатурка стен (включая сан/узел и холодное помещение цементно-песчаным раствором);
- стяжка пола во всех помещениях;
- наружное остекление – металлопластиковые окна и балконные двери с подоконниками (без москитных сеток), остекление лоджий (без москитных сеток);
- входная металлическая дверь;
- прокладка канализационных стояков с установкой раструба для подключения внутриквартирной канализации;
- прокладка стояков холодной воды в нишах без разводки по квартире, без установки сан-фаянса, с установкой счетчиков;
- доводка электроснабжения до распределительного щитка, установленного в квартире, с установкой электросчетчика в щитке на этаже;
- разводка электрической сети по квартире в гофре, с установкой распределительных коробок, щитков, автоматов, подрозетников;
- монтаж технологической трассы под кондиционер;

- отопление - индивидуальный газовый котел;
- отопительные радиаторы;
- монтаж вывода труб отопительных радиаторов из пола в стены;
- устройство теплых полов в квартире (коридор, с/узел, кухня, лоджия), без установки смесительного узла;
- дополнительные работы по лоджии: гидроизоляция, монтаж пенополистерола, армирование сеткой и оштукатуривание цементным клеем ограждения;
- прокладка газовых стояков с установкой счетчиков учета газа и устройства контроля загазованности;
- вентиляция вытяжная с естественным побуждением;
- прокладка до квартиры домофонной сети, с установкой переговорного устройства;
- монтаж наружного кронштейна для установки внешнего блока системы кондиционирования;
- выполнение сквозных отверстий под вывод дренажной системы кондиционера;
- прокладка TV кабеля с установкой распределительной коробки в квартире.

Все остальные работы по обустройству квартиры выполняются силами и средствами Дольщика.

Примечание: Материалы, направление открывания дверей и т.п. являются проектными и могут быть изменены.

Застройщик ООО «СЗ «Твой Дом»  
Заместитель директора (по  
строительным вопросам)  
Могилев В.В.

Участники Долевого строительства  
ФИО

**АКТ**  
**сверки взаиморасчетов**  
**(доплата денежных средств)**  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

Ростовская обл., г. Батайск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Твой Дом»**  
**(сокращенное наименование ООО «СЗ «Твой Дом»)**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_, тел.: +7 \_\_\_\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.ru, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта недвижимости (\_\_\_\_\_), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Половинко, земельный участок 286А.

Объекту недвижимости присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с проектным № [ ] - присвоен № [ ].

3. По результатам обмера, по состоянию на [ ] г., Квартира имеет Общую приведенную площадь - [ ] кв.м. с учетом коэффициента для площадей лоджий. В соответствии с п. 5.2. Договора Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по Договору равной [ ] кв.м и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [ ] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.

6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора и равную [ ] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник долевого строительства 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 строительстве от [ ] г. (НДС не облагается).

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

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику долевого строительства выкопировку из Технического плана (описания) на Квартиру.

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

**12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

Застройщик:

**ООО «Специализированный Застройщик «Твой Дом»**

ИНН / КПП: 6165190361/616401001

ОГРН: 1146165004248

Расчетный счёт: **4070-2810-2520-9003-8571**

Наименование банка: ПАО Сбербанк

БИК банка: 046015602

Корсчёт: 30101810600000000602

ИНН банка: 7707083893

КПП банка: 616143002

Участники долевого строительства:

подпись: \_\_\_\_\_

Застройщик ООО «СЗ «Твой Дом»

Участник Долевого строительства  
**ФИО**

**Приложение согласовано:**

Застройщик ООО «СЗ «Твой Дом»

Заместитель директора (по  
строительным вопросам)

Могилев В.В.

**Приложение согласовано:**

Участник Долевого строительства  
ФИО

**АКТ**  
**сверки взаиморасчетов**  
**(возврат денежных средств)**  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

Ростовская обл., г. Батайск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Твой Дом»**  
**(сокращенное наименование ООО «СЗ «Твой Дом»)**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, тел.: +7 \_\_\_\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.ru, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта недвижимости (\_\_\_\_\_), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Половинко, земельный участок 286А. Объекту недвижимости присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_
2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с проектным № [\_\_\_\_\_] - присвоен № [\_\_\_\_\_].
3. По результатам обмера, по состоянию на [\_\_\_\_\_] г., Квартира имеет Общую приведенную площадь - [\_\_\_\_\_] кв.м. с учетом коэффициента для площадей лоджий. В соответствии с п. 5.2. Договора Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.
4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по Договору равной [\_\_\_\_\_] кв.м и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [\_\_\_\_\_] кв.м.
5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.
6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора и равную [\_\_\_\_\_] руб.
7. На день подписания настоящего Акта Участник долевого строительства 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.
9. Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником долевого строительства банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [\_\_\_\_\_] участия в долевом стр-ве от [\_\_\_\_\_] г. (НДС не облагается).
10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику долевого

строительства выкопировку из Технического плана (описания) на Квартиру.

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

### 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

**ООО «Специализированный Застройщик «Твой Дом»**

ИНН / КПП: 6165190361/616401001

ОГРН: 1146165004248

Расчетный счёт: **4070-2810-2520-9003-8571**

Наименование банка: ПАО Сбербанк

БИК банка: 046015602

Корсчёт: 30101810600000000602

ИНН банка: 7707083893

КПП банка: 616143002

Участники долевого строительства:

Застройщик ООО «СЗ «Твой Дом»

Участник Долевого строительства  
**ФИО**

**Приложение согласовано:**

Застройщик ООО «СЗ «Твой Дом»

Заместитель директора (по  
строительным вопросам)  
Могилев В.В.

---

**Приложение согласовано:**

Участник Долевого строительства

ФИО

---