

СОБРАНИЕ

ДОМ-РЕЗИДЕНЦИЯ

ДОГОВОР № ____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

«__» ____ 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Альянс Групп», в лице директора Финенко Виталия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, с одной стороны,

и гражданин **ФИО, 00.00.0000** года рождения, место рождения: гор.____, паспорт 00 00, № 000000 выдан____, 00.00.000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу:____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, с кадастровым номером **61:44:0041006:839**, площадью 9516,0 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118**, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о регистрации 61:44:0041006:839-61/183/2022-1 от 18.08.2022.

1.2. **Наименование объекта** – Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118 (далее – Жилой дом).

Основные характеристики Жилого дома: вид объекта капитального строительства – здание, назначение объекта – многоквартирный дом, количество этажей – 8-9, общая площадь – 29 330,57 кв.м.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект - Дом-резиденция «Собрание».

Класс недвижимости – «Премиум».

Материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А++.

Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.3. **Назначение Объекта долевого строительства** – жилое помещение (**квартира**), в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Общее имущество** – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное

покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством.

1.5. Проектная общая площадь объекта - сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.6. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон - сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Ростова-на-Дону, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.7. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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»).

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

- Разрешения на строительство № 61-44-030101-2023 от 19 мая 2023г, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;
- Договора купли-продажи земельного участка и строений от 28.04.2021г., о чем 19.05.2021 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области сделана запись регистрации № 61:44:0041006:7-61/183/2021-4, договора купли-продажи земельного участка от 14.04.2021 г., о чем 19.04.2021 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области сделана запись регистрации 61:44:0041006:50-61/183/2021-10.
- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.9. Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером **61:44:0041006:839**, площадью 9 516,0 кв. м, расположенном по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Кировский, ул. Социалистическая, 118.**

1.10. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – ПАО «Сбербанк») на основании Договора об ипотеке № 5221/0000/2021/0468/ДИ-1 от «17» февраля 2022 года в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 520B00IX7MF, дата формирования которого «02» июня 2023г., заключенному между Застройщиком и ПАО «Сбербанк» (далее – «Кредитный договор»).

1.11. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят (за исключением залога, указанного в п. 1.10. настоящего Договора).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать в собственность Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:

2-х комнатная квартира, проектный № ____, общей площадью согласно проекту с понижающим коэффициентом – ____ кв.м., общей площадью согласно проекту (без учета площади холодных помещений) – ____ кв.м., жилая площадь – ____ кв.м., площадь вспомогательных помещений – ____ кв.м, площадь лоджии с учетом коэффициента 0,5 кв.м. – ____ кв.м., площадь лоджии без учета коэффициента – ____ кв.м., площадь лоджии с учетом коэффициента 0,5 кв.м. – ____ кв.м., площадь лоджии без учета коэффициента – ____ кв.м., расположенная на __ этаже многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118.

План Объекта, отражающий в графической форме местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.3. Квартира передается Участнику в состоянии, согласно проектной документации и условиям договора, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения общей проектной площади Объекта с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом на стоимость одного квадратного метра.

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет ____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется оплатить цену, указанную в п. 3.1. настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент – ФИО;

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп», ИНН 6161093783, КПП 616101001, ОГРН 1216100009619, юридический адрес: 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2;

Депонируемая сумма: _____(_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, НДС не облагается.

Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации и составляет - **не позднее 31 декабря 2026 года.**

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

3.5. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, уплачивается Участником путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу агент) счет эскроу в порядке и сроки, установленные в п. 3.6 настоящего Договора после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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 _____ за жилое пом. усл. ном. № __ НДС не облагается».**

Просрочка внесения платежей, установленных п. 3.6 Договора, в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

3.6. Стороны договорились, что Участник вносит оплату цены договора в следующем порядке:

- сумма в размере _____(_____) рублей 00 копеек, оплачивается в срок до ____ года.

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

3.7. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возникает только после оплаты цены Договора. Застройщик вправе, по своему усмотрению, принять решение о передаче Участнику долевого строительства по передаточному акту до момента полной оплаты цены Договора с учетом пунктов 3.8-3.11 настоящего Договора, а также с обязательным утверждением Сторонами графика платежей.

3.8. Стороны определили, что в случае, если Объект долевого строительства будет передан Участнику по передаточному акту до оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объеме, то в отношении данного Объекта долевого строительства у Застройщика возникает право залога (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

3.9. Указанный в пункте 3.8. настоящего Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника долевого строительства по:

1) оплате цены настоящего Договора;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств Участником по полной оплате Объекта долевого строительства, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или действующим законодательством денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную стоимости Объекта, установленной настоящим Договором.

3.10. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

3.11 Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.2. Договора, при этом допустимый размер изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, не может превышать 5% от площади помещения, которая указана в договоре.

При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.3.15 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п. 3.14. 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. 4.4. Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

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

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

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

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

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

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства - **не позднее 31 декабря 2026 года.**

Срок окончания строительства Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома - **2 квартал 2026 года.**

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (далее по тексту – **«Передаточный Акт»**), или одностороннему акту, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

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

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома, получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником Объекта. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недостатков и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

4.5. Участник долевого строительства до подписания Передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закон о Долевом участии, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закон о Долевом участии.

4.6. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

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.

4.7. 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.

4.8. Застройщик имеет право досрочно завершить строительство и получить Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а также имеет право досрочной передачи Объекта долевого строительства Участнику, в этом случае Участник обязан исполнить свои обязательства по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

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

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по строительству жилого дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, или с привлечением третьих лиц, в соответствии с Договором, проектной декларацией и с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.1.2. При передаче Объекта долевого строительства 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 долевого строительства и систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

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

5.1.5. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором и Законом о Долевом участии возлагаются на Застройщика.

5.2. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

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

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.2. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона о долевом участии, Объекта Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

5.2.3. Иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

5.3.1. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора. Участник вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

5.3.2. Нести расходы по государственной регистрации Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

5.3.3. В сроки, предусмотренные Разделом 4 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3.4. Участник с даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе, с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта), получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется осуществлять оплату коммунальных платежей, 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 жилищным законодательством.

5.3.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии с разделом 3 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

5.3.6. Участник долевого строительства обязан незамедлительно в 3-х дневный срок уведомить Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов, обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах и пр. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

5.3.7. До подписания акта приема-передачи на Квартиру Участник обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада жилого дома, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с соответствующими уполномоченными органами.

5.3.8. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный Дом (в соответствующих границах и площади Земельного участка, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации), с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

5.3.9. Участник долевого строительства обязан выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором или Законом о Долевом Участии возлагаются на Участника.

5.4. ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.4.1. Требовать от Застройщика передать ему Объект в срок, указанный в п. 4.1. Договора, за исключением случаев, указанных в п. 5.2.1. Договора, при условии оплаты Цены Договора в полном объеме.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства дома.

5.4.3. Сообщить Застройщику о недостатках Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, указанного в п. 7.2. Договора.

5.4.4. Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

5.4.5. Иные права, предусмотренные Законом о Долевом участии и действующим законодательством Российской Федерации.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

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

6.2. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного Акта.

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

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

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

6.5. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника с третьими лицами.

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

6.6.1. Застройщик не несет ответственность за ненадлежащее уведомление нового Участника (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. 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 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, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право по соглашению Сторон, расторгнуть настоящий Договор.

8.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- отступления Застройщиком от условий настоящего Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или иных недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца;
- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, а равно внес любую часть цены Договора не в полном объеме, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения;
- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

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

8.6. В соответствии с п. 3 ст. 4 Закона о Долевом участии договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Согласно ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и сам договор. Таким образом, все изменения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации, признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны сторонами или уполномоченными представителями сторон. Во всем, что не урегулировано данным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника, открытый в Банке ПАО Сбербанк России.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на его счет, предварительно уведомив ПАО Сбербанк России о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.

9.2. В случае невозможности достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

10.2. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является 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, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

10.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участников от оплаты цены Договора Участники уплачивают Застройщику неустойку в размере, предусмотренном действующим законодательством.

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

11.6. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение

обязательств по настоящему Договору.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности недвижимым имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством Российской Федерации. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме переходит к Участнику с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Участнику.

12.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику обязательства Застройщика ограничиваются гарантийными обязательствами, предусмотренными Договором и Законом о Долевом Участии.

12.3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, управлением введенным в эксплуатацию Жилым домом, возможностью предоставления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

12.4. Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник предоставляет на срок строительства Жилого дома, до момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

12.5. Уведомления, направляемые сторонами в связи с Договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения (если иной порядок и форма не предусмотрены Договором), должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменной форме.

12.6. Участник при подписании настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией и проектной документацией по строительству многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства, в том числе с документами и материалами, составляющие содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, проектная документация).

12.7. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

12.8. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом о Долевом участии.

12.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 – «План Объекта».
- Приложение №2 – «Технические характеристики квартиры».
- Приложение №3 – «Акт сверки взаиморасчетов – возврат денежных средств».

- Приложение №4 – «Акт сверки взаиморасчетов – доплата денежных средств».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«Альянс Групп»

344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2,
ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч №40702810052090012344,
открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, корр/счет №30101810600000000602,
БИК 046015602.

Директор

_____ /В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

ФИО, 000000 года рождения, место рождения: гор._____, паспорт 00 00, № 000000
выдан_____, 00.00.000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу:_____,
СНИЛС _____,
тел.:_____.ИНН_____, адрес электронной почты_____.

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

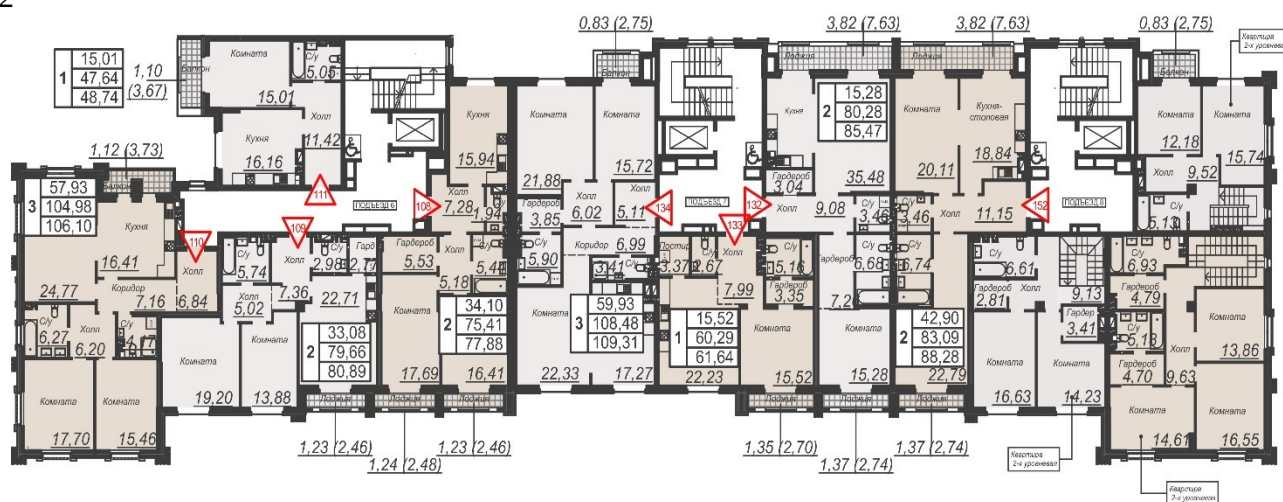
подпись

Приложение №1 к Договору
участия в долевом строительстве
№_ от «_» __ 2025г.

План, отображающий в графической форме (схеме)
расположение частей Объекта по отношению друг к другу

План _ этажа квартиры № ____

2



ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«Альянс Групп»

344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2,
ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч №40702810052090012344
открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, к/сч №30101810600000000602,
БИК 046015602.

Директор

_____/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Технические характеристики квартиры

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир).

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполненных в квартире:

1. Монтаж системы отопления.
2. Установка входной двери.
3. Установка окон с двухкамерными стеклопакетами.
4. Подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру с установкой временного внутриквартирного щита. Внутриквартирные силовые электрические сети, монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований действующего законодательства РФ и Ростовской области.
5. Полусухая стяжка пола и шумоизоляция под стяжкой.
6. Выполнение стояков систем:
 - холодного и горячего водоснабжения до узла учета с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется);
 - канализации до тройника, который является вводом (внутриквартирная разводка не выполняется).
7. Выполнение системы вентиляции согласно проекту.
8. Прокладка трасс кондиционеров выполняется Застройщиком. Места установки и схема подключения наружных блоков системы кондиционирования выполняется Участником долевого строительства согласно проекту.
9. Коллективное телевидение (внутриквартирная разводка не выполняется) до этажного щита.
10. Ввод слаботочных сетей в квартирах, внутриквартирные слаботочные сети (интернет, телевидение, домофон), монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований действующего законодательства РФ и Ростовской области.
11. Система Автоматической Пожарной Сигнализации согласно проекту.
12. Штукатурка холодных стен и шумоизоляция межквартирных стен.
13. Возведение межкомнатных перегородок.
14. Установка приборов учета.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп» 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2, ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч №40702810052090012344, открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, к/сч №30101810600000000602, БИК 046015602.

Директор

_____/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Приложение № 3 к Договору
участия в долевом строительстве
№ от «_» ____ 2025г.
ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств) к Договору участия в долевом
строительстве

№ _ от «_» ____ 2025 года

г. Ростов-на-Дону

«_» _____ 20_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Финенко Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гражданин **ФИО, 000000** года рождения, место рождения: гор.____, паспорт 00 00, № 000000 выдан____, 00.00.000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу:____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – **«Акт»**) **к Договору участия в долевом строительстве № ____ от «_» ____ 2025 года г.** (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома: по строительному адресу: РФ, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118 (далее по тексту – **«Жилой дом»**). Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

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

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] **кв.м.** с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – **«Общая площадь Объекта»**). В соответствии с п. 1.5. Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

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

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

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

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

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.7 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 15 (пятнадцати) календарных 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 Дого. участия в долевом**

стр-ве №__ от «_» ____ 2025 г. за жилое (нежилое) помещение с усл. ном. № ____ (НДС не облагается).

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

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

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

12. Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп» 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2, ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч 40702810052090012344 открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, к/сч 30101810600000000602, БИК046015602.

Директор

_____/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

ФИО, 000000 года рождения, место рождения: гор._____, паспорт 00 00, № 000000 выдан_____, 00.00.000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу:_____, СНИЛС _____.

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп» 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2, ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч 40702810052090012344 открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, к/сч 30101810600000000602, БИК046015602.

Директор

_____/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Приложение №4 к Договору
участия в долевом строительстве
№_ от «_» __ 2025 г.
ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств) к Договору участия в долевом
строительстве
№_ от «_» __ 2025 года

г. Ростов-на-Дону

« » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Финенко Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гражданин **ФИО, 000000** года рождения, место рождения: гор.____, паспорт 00 00, № 000000 выдан____, 00.00.000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу:____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») **к Договору участия в долевом строительстве №_ от «_» __ 2025 года г.** (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: РФ, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118 (далее по тексту – «Жилой дом»). Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

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

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.5. Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

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

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

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

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

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 6 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 15 (пятнадцати) календарных дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «**доплата по Дог. участия в долевом стр-ве № __ от «_» ____ 2025 г. за жилое помещение усл. ном. № __, (НДС не облагается).**»

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

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

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

12. Подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп»

344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2,
ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч 40702810052090012344
открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, к/сч 301018106000000000602,
БИК046015602.

Директор

_____/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

ФИО, 000000 года рождения, место рождения: гор._____, паспорт 00 00, № 000000 выдан_____,
00.00.000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу:_____, СНИЛС _____.

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп»

344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 39, помещ. 2,
ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч 40702810052090012344
открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, к/сч 301018106000000000602,
БИК046015602.

Директор

_____/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись