

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

Город Псков

две тысячи двадцатого года.

Акционерное общество «Строительная фирма «ДСК», ИНН 6027013093, ОГРН 1026000955298, зарегистрированное Администрацией города Пскова 13 ноября 1992 года, КПП 602701001, находящееся по адресу: город Псков, улица 128 Стрелковой дивизии, дом 6, в лице генерального директора Блажнова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный девятиэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: **Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, дом 83 корпус 1** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в общую совместную собственность квартиру в указанном многоквартирном жилом доме (далее – «Объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома.

1.1.1. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Этажность – 10, в том числе один - подземный;

Общая площадь многоквартирного дома – 11 582,8 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из крупных железобетонных панелей;

Материал перекрытий – сборные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности – В (высокий);

Сейсмостойкость – менее 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № 47-RU47512101-171К-2016, выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 01 декабря 2016 года;

- Право аренды на земельный участок с кадастровым номером: 47:29:0103010:988 по Договору № 34 аренды земельного участка от 10.04.2019 г., зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области номер регистрационного округа 47, о чем 17.05.2019 г. в ЕГРП сделана запись регистрации: 47:29:0103010:988-47/023/2019-121.

1.3. Застройщик осуществляет строительство данного дома в соответствии с утвержденным проектом, техническими условиями и действующими строительными нормами, и правилами.

1.4. - Объект долевого строительства: жилое помещение, условный номер: 121 (сто двадцать один), этаж расположения: восьмой, номер подъезда: 4, общая площадь объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией составляет 35,9 (тридцать пять целых девять десятых) кв.м., продаваемая площадь объекта (с учетом летних помещений): 40,9 (сорок целых девять десятых) кв.м., количество комнат: 1 (одна):

- проектная площадь комнаты (гостинной): 17,1 (семнадцать целых одна десятая) кв.м.,

- проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 18,8 (восемнадцать целых восемь десятых) кв.м., в количестве 4 шт.: наименование помещения: прихожая, проектной площадью: 4,4 (четыре целых четыре десятых) кв.м., наименование помещения: кухня, проектной площадью: 10,6 (десять целых шесть десятых) кв.м., наименование помещения: с/у 1 (ванная), проектной площадью: 2,6 (две целых шесть десятых) кв.м., наименование помещения: с/у 2 (туалет), проектной площадью: 1,2 (одна целая две десятых) кв.м., расположенных в Объекте недвижимости. Кроме того, площадь веранды – 5,0 (пять целых) кв.м. (площадь веранды подсчитывается с коэффициентом 1,0). В многоквартирном жилом доме, предусмотрено центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение. План Объекта долевого строительства является неотъемлемой частью настоящего Договора. Уровень отделки представлен в Приложении 1 к данному Договору.

2. Передача Объекта долевого строительства.

2.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства **не позднее 31 августа 2020 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

2.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3-ех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. Неотъемлемой частью передаточного акта является Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области номер регистрационного округа 47. Расходы по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства относятся на Участника долевого строительства и в счет суммы, предусмотренной п. 3.1. настоящего договора, не включаются.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. В счет уплаты цены настоящего договора Участник долевого строительства оплачивает Застройщику сумму в размере **1 799 600 (Один миллион семьсот девяносто девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.**

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: ПАО «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк); адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; место нахождения: 188230, Ленинградская область, город Луга, проспект Кирова, дом 67а; электронная почта: Escrow_Sberbank.ru, тел.: 8-800-200-57-03;

Депонент: _____

Застройщик: Акционерное общество «Строительная фирма «ДСК».

Депонируемая сумма: **1 799 600 (Один миллион семьсот девяносто девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 15 декабря 2020 г.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Оплата цены настоящего Договора производится путем перечисления денежных средств в течении 10 рабочих дней с момента предоставления основания для перечисления на расчетный счет Застройщика:

ОГРН 1026000955298; ИНН 6027013093; КПП 602701001;

Р/С 40702810875800000021 в Филиале ОПЕРУ банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербург,

Кор.счет № 30101810200000000704, БИК 044030704,

одним или несколькими платежами. При этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.2. Участник долевого строительства обязуется в течении 5 рабочих дней с момента регистрации настоящего договора открыть специальный счет эскроу в ПАО «Сбербанк России» и внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. В случае прекращения Договора участия в долевом строительстве денежные средства со счета эскроу перечисляются Депоненту на расчетный счет № , открытый на имя _____ в Северо-западном Банке ПАО Сбербанк.

3.4. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

3.5. Изменение площади Объекта долевого строительства менее чем на 1%, согласно Кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, составленному после ввода указанного многоквартирного дома в эксплуатацию, не влечет изменения стоимости Объекта долевого строительства по настоящему договору.

3.6. Участники долевого строительства могут переуступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, только с письменного согласия Банка и Застройщика.

4. Гарантии качества.

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания разрешения на ввод многоквартирного девятиэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, дом 83 корпус 1 в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его

непригодными для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Срок устранения недостатков составляет 60 (Шестьдесят) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Участником долевого строительства Застройщику.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

4.6. Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ за возможную последующую в своей квартире перепланировку или реконструкцию систем: газа, электроснабжения, канализации, отопления, приведшую к аварийной ситуации или ущемляющую интересы других дольщиков, а также иные работы, не предусмотренные проектом.

5. Передача Объекта долевого строительства на техническое обслуживание.

5.1. Участник долевого строительства поручает Застройщику передачу многоквартирного девятиэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, дом 83 корпус 1 на техническое обслуживание управляющей организации.

5.2. Участник долевого строительства в течение 10 дней после регистрации права собственности на Объект долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг и оплатить все расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента ввода дома в эксплуатацию.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

6.1. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих полному или частичному выполнению Застройщиком или Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, в случае пожара, стихийных бедствий, климатических условий, военных действий, запрещения экспорта и/или транзита, забастовок или других обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, Стороны освобождаются от ответственности за задержку или полную невозможность выполнения своих обязательств.

6.2. Сторона, для которой стало невозможным выполнение обязательств по настоящему договору вследствие форс-мажорных обстоятельств, должна в течение пяти дней с момента возникновения данных обстоятельств письменно известить другую Сторону о начале и прекращении действия таких обстоятельств.

7. Заключительные положения.

7.1. На момент подписания настоящего договора Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области номер регистрационного округа 47.

7.3. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику - АО «Строительная фирма «ДСК» на обработку персональных данных: включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу) и уничтожение персональных данных (фамилию; имя; отчество; дата и место рождения; пол; гражданство; адрес места жительства; номер основного документа, удостоверяющего его личность; сведения о дате выдачи и сроке действия, основного документа и выдавшем его органе; семейное положение; документы, подтверждающие нахождение в браке либо о расторжении брака; номера телефонов; номера банковских счетов – при заключении договоров с использованием кредитных средств). Согласие дается в целях исполнения настоящего Договора, а также заключения в пользу Участника долевого строительства Договора страхования, и действует до полного исполнения настоящего Договора.

7.4. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и соглашения, которые могли быть приняты и сделаны сторонами до его заключения.

7.5. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в пяти экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области номер регистрационного округа 47, два передаются Застройщику, два экземпляра Участнику долевого строительства.
Застройщик:

АО «Строительная фирма «ДСК»

Почтовый адрес: 180017 г. Псков, ул.128 Стрелковой дивизии, д.6

Юридический адрес: 180017 г. Псков, ул.128 Стрелковой дивизии, д.6

ОГРН 1026000955298;

ИНН 6027013093; КПП 602701001;

Р/С 4070281087580000021 в Филиале ОПЕРУ банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербург,

Кор.счет № 30101810200000000704, БИК 044030704.

Генеральный директор: _____ А. В. Блажнов

Участник долевого строительства:

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
№ б/н от 23 мая 2019г.

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ.

п/п	Наименование	Описание
1	Окна квартир	- деревянные
2	Полы	- железобетонная плита, частичная стяжка в местах перепадов плит
3	Потолки	- шпаклевка за 1 раз
4	Стены	- шпаклевка за 1 раз
5	Межкомнатные двери	- отсутствуют
6	Дверь входная в квартиру	- деревянная
7	Санузел	полы - железобетонная плита стены - шпаклевка за 1 раз
8	Сантехническое оборудование	- не устанавливается
9	Приборы учета	- счетчики холодного и горячего водоснабжения - счетчик электрической энергии в этажном щите - газовый счетчик
10	Наличие газовой плиты	- установлена

11	Холодное, горячее водоснабжение	Устройство стояков с установкой: - отсекающего крана, - фильтра, - регулятора давления (при необходимости)
12	Электричество	- разводка по квартире, - розетки, - выключатели
13	Газ	100%
14	Отопление	100%, включая окраску стояков и приборов

Застройщик:

Генеральный директор АО "ДСК"

_____ А. В. Блажнов

Участник долевого строительства:

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве
№ б/н от 23 мая 2019г.

ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА №121

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Вид: квартира

Назначение: жилое помещение. Этаж: - 8.

Однокомнатная квартира

Площадь квартиры – 35,9 кв.м

Жилая площадь – 17,1 кв.м

Общая площадь – 40,9 кв.м в том числе:

Площадь веранды с коэф. 1 - 5,0 кв.м

Гостиная - 17,1 кв.м

Кухня - 10,6 кв.м

Прихожая - 4,4 кв.м

С/у туалет - 1,2 кв.м

С/у ванная - 2,6 кв.м

Высота этажа - 2,51 м.



Местоположение объекта долевого строительства на плане объекта недвижимого имущества:



Застройщик:
Генеральный директор АО "ДСК"

_____ А. В. Блажнов

Участник долевого строительства:
