*Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д*

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

город Псков, « » мая две тысячи_____ года

**Общество с ограниченной ответственностью "Текспроект"**, находящееся по адресу: город Псков, улица Красноармейская, дом 6, пом.1017, ИНН 6027162433, ОГРН 1156027003175, КПП 602701001, в лице директора Белова Эдуарда Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

**Гражданин РФ,** дата рождения – __.__.____ г. паспорт серии ____ № _____ выдан о_____ __.__.____ года, код подразделения ___-___, зарегистрированная по адресу: _____, действующий от своего имени, именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем

## 1. Предмет договора и срок передачи объекта

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить Многофункциональное здание (жилой дом со встроенными помещениями) (далее - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 60:27:0050205::904, **6 (шести)** этажное здание (включая подземный) общей площадью **5143.01м2**, состоящий из **44 (Сорок четыре)** жилых помещений, **11 (Одиннадцать)** нежилых

помещений, **45 (Сорок пять)** кладовых, расположенный по адресу: Псковская область, город Псков, улица Петровская, дом 4-Б и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства**:**
**- жилое помещение: ___ (_____) квартира, строительный N ___**, общей проектной площадью **_____ (_____)** кв.м., в том числе жилой площади **____ (_____)** кв.м., с учетом площади балкона **_____ (_____)** кв.м. с понижающим коэффициентом **0.3**, расположенное на **_ (_____)** этаже **_ (_____)** подъезда Жилого дома (далее по тексту - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
Указанный в настоящем пункте договора номер Объекта является строительным номером, которому, после завершения строительства, может быть присвоен иной постоянный номер.
Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
1.2. Место расположения жилых и нежилых помещений, планировка и их технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.
1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «01» июня 2022 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
1.4. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства».
1.5. Проектная площадь – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.
1.6. Фактическая площадь – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.
1.7. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,25 (Ноль целых двадцать пять сотых) кв.м. и до 5% в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для расторжения настоящего Договора. Однако данное обстоятельство является основанием для изменения цены договора, Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 3.1. настоящего Договора.
1.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, 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.

## 2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок с кадастровым номером 60:27:0050205:904 предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав: собственность, номер регистрации 60-60/001-60/002/056/2015-910/2 от 25.09.2015 г. Право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.
2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией города Пскова 19 июля 2017 года № 60-RU60302000-26-2017
2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена в сети Интернет на сайте www.kvartal60.ru «08» сентября 2017 г., представлена в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество «25» сентября 2017 г., представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства «13» сентября 2017 г. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения)
2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на многоквартирный дом, по которой получено положительное заключение ООО «Оборонэкспертиза-Псков» № 60-2-1-3-0478-16от 23.12.2016 года.
2.5. В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона 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 – Закон) у Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Состав общего имущества определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ.
2.6. Обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в компенсационный фонд согласно Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

## 3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора, составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек**, из расчета **_____ (_____)** рублей за 1 кв.м. – общей площади жилого помещения квартиры **_____ (_____)** кв.м. расположенной на **_ (_____)** этаже **__ (_____)** подъезда Жилого дома согласно п. 1.1. настоящего Договора и оплачивается в следующем порядке:
3.2. Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в течении 2 (двух) банковских дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.
3.3. Расчет между сторонами производится путем внесения платежа(-ей) в кассу, либо на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора.
3.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации)

сумма общей фактической площади Жилого помещения окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Жилого помещения.
Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.
3.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

## 4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:
4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом до 01 мая 2022 года.
4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены договора, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.
4.1.3. Вести учет поступления и расходования денежных средств Участника долевого строительства с использованием одного расчетного счета, специально открытого исключительно для учета поступления и расходования денежных средств участников долевого строительства Жилого дома.
4.1.4. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.
4.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.
4.1.6. Не менее чем за 1 (один) (месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или четырнадцать рабочих дней до срока начала и принятия объекта долевого строительства с указанием срока начала и принятия объекта долевого строительства) направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительств и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.
4.1.7. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее «01» июня 2022 г. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации,

и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
4.1.8. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Для гражданина выплаты неустоек в соответствии с настоящим пунктом производятся в двойном размере.
4.1.9. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.
4.1.10. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 8 Договора.
4.1.11. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта, в срок, предусмотренный п. 5.1.2. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 5.1.2. настоящего Договора для передачи, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. Также к участнику долевого строительства переходит бремя содержания Объекта.

## 5.Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:
5.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора.
5.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.
5.2. Участники долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей:
по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;
и/или соразмерному уменьшения цены настоящего Договора;
и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.
5.3. Оплатить расходы (государственную пошлину), не входящие в цену настоящего Договора и связанные с государственной регистрацией настоящего договора, государственной регистрацией вносимых в него изменений и дополнений по инициативе Участника долевого строительства, и с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект.

5.4. Оформить (зарегистрировать) за свой счет право собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента подписания передаточного акта. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
5.5. До государственной регистрации права собственности на Объект Участник долевого строительства не вправе самостоятельно или с помощью третьих лиц проводить переустройство и (или) перепланировку в Объекте, а также выполнять какие-либо работы, в результате которых Объект будет отличаться от состояния, предусмотренного проектной документацией, а также осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

## 6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.
6.2. В случае нарушения установленного п. 3.2. настоящего договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного п. 3.2. настоящего договора срока внесения платежа, все внесенные в дальнейшем Участником долевого строительства в счет оплаты Цены договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем - в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части — в счет погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.
6.3. Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта в состояние, соответствующее проектной документации, в случае если Участник долевого строительства нарушит пункт 5.5. настоящего договора.
6.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, а именно:
- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.
Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме по почте заказным письмом с описью вложений Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого

требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложений.

6.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.1.3. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

## 7. Гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. 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.

## 8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

8.1. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие Обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Сторона по настоящему Договору, затронутая Обстоятельствами непреодолимой силы, должна в разумный срок известить телеграммой, заказным письмом, с помощью факсимильной связи или смс-сообщением на телефонный номер, указанный в договоре, другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия Обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Сторона, затронутая Обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться, как на основание, для освобождения от ответственности.

8.3. В период действия Обстоятельств непреодолимой силы, которые освобождают

Стороны от ответственности, выполнение обязательств по настоящему Договору приостанавливается, и санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются.
Наступление Обстоятельств непреодолимой силы продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.
8.4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят: наводнение, землетрясение и прочие природные или стихийные бедствия, военные действия, забастовки, блокада, запретительные действия властей, дефолт, а также акты государственных органов власти и управления и иные события, наступление которых находится вне разумного контроля Сторон, и в результате наступления которых выполнение обязательств согласно настоящему Договору становится невозможным.
8.5. При прекращении действия обстоятельств, предусмотренных п. 8.4. настоящего договора, Стороны возвращаются к исполнению настоящего договора.
8.6. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3-х месяцев, Стороны должны договориться о судьбе Договора и Объекта. Если соглашение Сторонами не достигнуто, стороны разрешают спор в судебном порядке.
Обязанность доказывания наличия Обстоятельств непреодолимой силы возлагается на Сторону, ссылающуюся на такие обстоятельства.

## 9. Уступка прав требований по Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.
9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
9.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

## 10. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности № 60-60/001-60/002/056/2015-910/2 от 25.09.2015 г. и строящиеся на этом земельном участке Жилой дом.
10.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:
- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

## 11. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

11.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке и за счет денежных средств Участника долевого строительства.
11.2. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.
11.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника долевого строительства, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или его наследникам.

## 12. Расторжение Договора

12.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях установленных федеральным законом.
12.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в Случаях:
- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
- в иных случаях, установленных федеральным законом.
12.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным

частью 10.2, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

12.4 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, при условии направления Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

## 13. Срок действия Договора

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

13.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

13.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

## 14. Прочие условия

14.1. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником долевого строительства, не является коммерческим кредитом и на нее не распространяются правила ст. 823 ГК РФ.

14.2. 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 РФ

14.3. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием

Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

14.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Срок рассмотрения Сторонами претензий составляет 15 дней. Если Стороны не достигнут соглашения, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

14.5. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.15 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

14.6. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

14.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

14.8. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон (Застройщик, Участник долевого строительства, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

− Приложение № 1 «Схема планировочной организации земельного участка»;
− Приложение № 2 – «План этажа»;
− Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
− Приложение № 4 – «Форма акта приема-передачи».

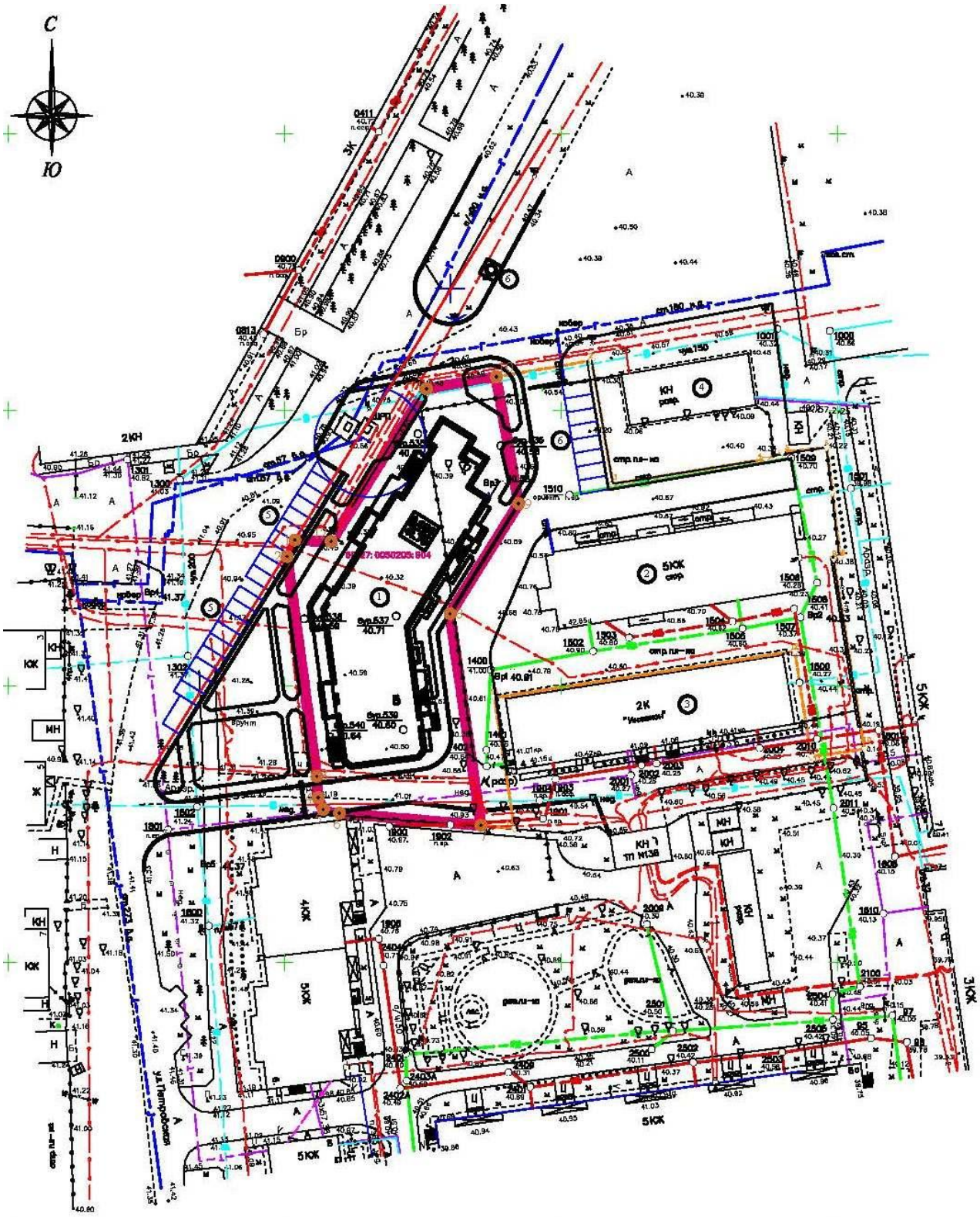
**15. Адреса место нахождения (жительства) сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

| | |
|---|---|
| **Застройщик:**<br><br>Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Текспроект»<br>Сокращенное наименование: ООО «Текспроект»<br>Юридический адрес: 180007, г. Псков, ул. Красноармейская, д.6, офис1017<br>Фактический адрес:180016, г. Псков, ул. Народная, д.21, пом. 1007<br>ИНН 6027162433 ОГРН 1156027003175<br>КПП 602701001, ОКПО 24119177<br>Телефон: 8 (8112) 56-82-21<br>Факс: 8 (8112) 56-82-21<br>Банковские реквизиты:<br>Р/сч: 40702810720060004560<br>Банк: Филиал № 7806 Банк ВТБ (ПАО)<br>Корр. счет: 30101810300000000707<br>БИК: 044030707<br><br>Директор ООО «Текспроект»<br><br>_____/Белов Э.Н./ | **Участник долевого строительства:**<br><br>_____/_____./ |

**Приложение №1**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**от «__» мая 20__ г. №**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**Объект – Многофункциональное здание «Жилой дом со встроенными помещениями»**




Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

**Приложение № 2**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**от «__» ____ 20__ г. №**

## План этажа

## Объект – Многофункциональное здание «Жилой дом со встроенными помещениями»

## _ этаж _-й подъезд кв.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

**Приложение № 3**
**к Договору участия в долевом строительстве**
**от «__» ____ 20__ г. №**

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**1. Описание Многоквартирного дома**:

| № | Конструктивные части | Описание |
|---|---|---|
| 1 | Общая площадь | 5143.01 кв.м |
| 2 | Количество этажей | 6 (включая 1 подземный) |
| 3 | Жилые помещения | 44 |
| 4 | Нежилые помещения | 11 |
| 5 | Нежилые помещения (кладовые) | 45 |
| 6 | Фундамент | Монолитные железобетонные, кессонного типа |
| 7 | Наружные стены | трехслойные: кирпич, утеплитель и облицовочный кирпич |
| 8 | Перекрытия | сборные железобетонные безопалубочные круглопустотные плиты заводского изготовления |
| 9 | Межкомнатные перегородки | кирпичные и из пенобетонных блоков |
| 10 | Кровля | кровля плоская, совмещенная с рулонным покрытием с внутренним водостоком.В торце здания в осях 12-15 – кровля скатная фальцевая. |
| 11 | класс энергоэффективности | В+(высокий) |
| 12 | сейсмостойкость | до 5 баллов по шкале MSK-64 |

**2. Уровень отделки и внутренние инженерные сети**

| № | Наименование | Описание |
|---|---|---|
| 1 | Окна помещения | Металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты |
| 2 | Полы | Выравнивающая стяжка |
| 3 | Потолки | Без отделки |
| 4 | Стены | Штукатурка |
| 5 | Межкомнатные двери | нет |
| 6 | Дверь входная в Объект | Металлическая |
| 7 | Санузел | Подготовка к подключению |
| 8 | Сантехническое оборудование | Подготовка к подключению |
| 9 | Приборы учета | Счетчики горячей, холодной воды. Счетчик электроэнергии и газоснабжения |
| 10 | Наличие газовой/электрической плиты | нет |

**Приложение № 4 к Договору участия в долевом строительстве**
**от «__» ____ 20__ г. №**
«Форма акта приема-передачи»

**Акт приема-передачи**

**Общество с ограниченной ответственностью "Текспроект"**, находящееся по адресу: город Псков, улица Красноармейская, дом 6, пом.1017, ИНН 6027162433, ОГРН 1156027003175, КПП 602701001, в лице директора Белова Эдуарда Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

**Гражданин РФ,** дата рождения – __.__.____ г. паспорт серии ____ № _____ выдан о_____ __.__.____ года, код подразделения ___-___, зарегистрированная по адресу: _____, действующий от своего имени, именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

**- жилое помещение: ___ (_____) квартира, строительный N ___**, общей проектной площадью **_____ (_____)** кв.м., в том числе жилой площади **____ (_____)** кв.м., с учетом площади балкона **_____ (_____)** кв.м. с понижающим коэффициентом **0.3**, расположенное на **_ (_____)** этаже **_ (_____)** подъезда Жилого дома (далее по тексту - Объект долевого строительства)

2. В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Покупателю переданы ключи и следующие документы _____.

3. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

4. Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

5. Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

7. Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

**Подписи Сторон:**
**Застройщик** **_____** **/Белов Э.Н./**

**Участник долевого строительства:** **_____** **/ _____./**