

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Псков, \_\_\_\_\_ две тысячи восемнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Спецстрой»**, находящееся по адресу: город Псков, улица Юбилейная, дом 45, свидетельство от 15 апреля 2004 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Пскову Псковской области, ИНН 6027082107, ОГРН 1046000306384, КПП 602701001, в лице генерального директора Лебедева Игоря Владимировича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

**Гражданин(ка)** \_\_\_\_\_ именуемый(ая) 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 дом по адресу: **город Псков, улица Юбилейная дом № 39** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в собственность следующие объекты: **двухкомнатная квартира № \_\_\_\_\_** в указанном многоквартирном доме (далее - **«Объект долевого строительства»**), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома.

**1.2.** Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № 60-RU60302000-05-2016, выданное Администрацией города Пскова 28 апреля 2016 года;
- Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 60:27:0070301:359 от 09 декабря 2016 года и Выписка из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав собственности, номер регистрации 60-60/001-60/001/057/2016-581/1 от 14.12.2016г.

**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 - двухкомнатная квартира № \_\_\_\_\_** состоит из двух жилых комнат и подсобных помещений. Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией составляет 59,9 кв.м., в том числе жилая площадь – 34,8 кв.м. Кроме того площадь лоджии – 2,6 (Две целых шесть десятых) кв.м. (площадь лоджии подсчитывается с коэффициентом 0,5). Продаваемая площадь 62,5 кв.м. Объект долевого строительства находится на втором этаже кирпичного многоквартирного жилого дома.

**Стоимость объекта составляет \_\_\_\_\_ рублей.**

Объект долевого строительства расположен в 10-этажном многоквартирном жилом доме с нежилыми помещениями в цокольном этаже, имеющем следующие основные характеристики:

- Количество этажей: 11 (одиннадцать), в т.ч. подземных 1 (один) этаж;
- Общая площадь: 7693,0 (семь тысяч шестьсот девяносто три целых ноль десятых) кв.м.;
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: кирпич, железобетонные плиты;
- Классе энергоэффективности: В;
- Класс сейсмостойкости II; План Объекта долевого строительства указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок



от их осевых линий по проекту фактическая площадь Квартиры может отличаться от площади указанной выше. Уточнение площади Квартиры производится на основании обмера, производимого органами технической инвентаризации.

Допускается незначительное изменение площади отдельных помещений Квартиры, за счет изменения площади смежных помещений.

## **2. Передача Объекта долевого строительства.**

**2.1.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства до 31 декабря 2018 года. Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства досрочно.

**2.2.** По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передача Объектов долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объекты долевого строительства передаются в следующем состоянии: стены – штукатурка, полы – стяжка, входная металлическая дверь, имеется отопление, горячее и холодное водоснабжение, газ, канализация, приборы учета водопотребления и водоснабжения, эл.счетчики, без внутренних дверей, оконные блоки из профиля ПВХ, потолки – шпатлевка, лифтовое оборудование запускается в эксплуатацию после передачи квартир Участникам долевого строительства и регистрации лифта в органах «Ростехнадзора». Регистрацией лифта занимается обслуживающая организация (Управляющая компания).

**2.3.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объектов долевого строительства к передаче, обязан приступить к их принятию в течение 3-х рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

**2.4.** В случае нарушения п. 2.1. настоящего договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

**2.5.** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214 ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения (квартиры) Должнику обеспечивается следующим образом:

-страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче нежилого помещения по настоящему договору на основании Договора страхования (Полис) №35-53122/005-2017Г, заключенного между ООО «Спецстрой» и ООО «СК «Респект».

**2.6.** Право собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области. 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 своей доли в строительстве Участник долевого строительства оплачивает

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей — оплачивается за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства не позднее 10 (десяти) рабочих дней с



момента регистрации настоящего договора.

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей - после предоставления в ПАО Сбербанк Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию на недвижимое имущество и сделок с ним.

Сумма денег в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) оплачивается единовременно на расчетный счет Застройщика **ООО «Спецстрой»** № 4070281066800000561, открытый в Псковском РФ АО «Россельхозбанк» ИНН 6027082107, к/счет 30101810900000000772, БИК 045805772 за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных \_\_\_\_\_ в ПАО Сбербанк согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_, заключенному в городе Пскове, \_\_\_\_\_, не позднее десяти рабочих дней после предоставления в ПАО Сбербанк Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию на недвижимое имущество и сделок с ним. Срок возврата Кредита - по истечению \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев с даты фактического предоставления Кредита.

Обязательства Стороны 2 по оплате считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме. В соответствии с п. 5 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ имущественные права (требования) на Квартиру в обеспечение исполнения обязательств, принятых по Кредитному договору, считаются находящимися в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства Объект, завершенный строительством, считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является - Банк, залогодателем - Участник долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав (требований) по настоящему договору допускается только с письменного согласия Застройщика и Кредитора.

В случае расторжения Договора по любым основаниям, отказа в государственной регистрации Договора и/или залога прав в силу закона Застройщик возвращает фактически полученные по Договору денежные средства Банку, путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства в Банке, номер счета \_\_\_\_\_, открытого в операционном офисе № 9055/01839 Северо-Западного Банка ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

Указанная сумма включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение Застройщика, составляющее 2% от суммы стоимости Объекта долевого строительства.

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

**3.2.** В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.



**3.3.** В случае расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства по собственной инициативе, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 20 (двадцать) процентов от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

**3.4.** Стоимость Объекта долевого строительства используется Застройщиком для финансирования и возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства в следующих целях:

- затраты на отвод земельного участка под строительство Многоквартирного дома;
- компенсационные и прочие выплаты владельцу Земельного участка;
- затраты на оформление технической и правовой документации, связанной с отводом Земельного участка, строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- затраты на проектирование;
- прямые затраты на строительство Многоквартирного дома;
- затраты на подведение и строительство инженерных сетей и коммуникаций - энергоснабжения, водопровода и канализации, слаботочных систем;
- затраты на благоустройство придомовой территории;
- хозяйственные расходы Застройщика, необходимые для ведения его строительства.

Экономия денежных средств, возникшая при строительстве Дома, остается в распоряжении Застройщика и является его дополнительным вознаграждением. Перерасход денежных средств, возникший при реализации вышеуказанных целей направленных на строительство Дома, цену договора не увеличивает и покрывается за счет средств Застройщика.

**3.5.** В случае отклонения общей площади Объекта долевого строительства (за исключением площадей лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.4. Договора, более чем на 1 метр в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Передаточного акта с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, путем перечисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика.

**3.6.** В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.4. Договора, более чем на 1 метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан осуществить возврат разницы в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат разницы, исходя из стоимости одного квадратного метра. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

**3.7.** По требованию участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного жилого дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, но не более пяти процентов от указанной площади.

#### **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 жилого дома № 39 по улице Юбилейной 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 Объекты долевого строительства построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным 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 Объектов долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**4.5.** Застройщик не несет ответственности за недостатки Объектов 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 им 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: энергоснабжения, водоснабжения, 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 жилого дома № 39 по улице Юбилейной на техническое обслуживание управляющей организации.

**5.2.** Участник долевого строительства в течение 10 дней после регистрации права собственности на Объекты долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг и оплатить все расходы по содержанию Объектов долевого строительства.

## **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 Псковской области.

**7.3.** 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.

7.4. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в четырех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области, один передается Застройщику, два экземпляра Участнику долевого строительства.

7.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в связи с чем Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника третьим лицам по официальному запросу и только в установленных законом случаях. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

**Застройщик:**

ООО «Спецстрой»  
180002, г. Псков, ул.Юбилейная д.45  
ИНН 6027082107, КПП 602701001  
расч. счет 40702810668000000561  
Псковский РФ АО«Россельхозбанк» г.Псков  
корр. счет 30101810900000000772  
БИК 045805772

**Участник долевого строительства:**

Гражданин РФ

Генеральный директор ООО «Спецстрой»  
Лебедев Игорь Владимирович

---

М.П.