

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

_____ две тысячи восемнадцатого года, город Псков
(дата прописью)

Общество с ограниченной ответственностью «Псковская инвестиционная компания – фонд имущества», зарегистрированного межрайонной ИФНС № 1 по Псковской области в г. Пскове 01 июля 2005 г., ИНН 6027089543, КПП 602701001, ОГРН 1056000355950, находящегося по адресу: г. Псков, Октябрьский проспект, д. 54, в лице генерального директора Лузина Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

(Ф.И.О., дата рождения, место рождения, гражданство, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения,

_____ (место регистрации либо преимущественного проживания)

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 в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом по адресу: **Псковская область, город Псков, ул. Пароменская, д. № 24** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в собственность _____ **квартиру № _____** в указанном многоквартирном доме (далее – (комнатность квартиры прописью) (номер квартиры) «Квартира») по передаточному акту, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Этажность – 7 (семизэтажный многоквартирный жилой дом с мансардным и цокольным этажами);

Материал наружных стен и каркаса объекта: фундамент – ленточный из сборных железобетонных блоков, часть фундаментов, примыкающих к существующему зданию (в одноэтажной части), буронабивные сваи и железобетонный ростверк; наружные и внутренние стены цоколя – блоки бетонные для стен подвала; кирпичная кладка стен ниже отм.0.000 из полнотелого рядового одинарного кирпича;

наружные стены – внутренний несущий слой толщиной 510 мм из керамического утолщенного кирпича; наружный слой толщиной 120 мм из лицевого утолщенного полнотелого силикатного кирпича;

внутренние стены – из керамического утолщенного кирпича;

стены вентканалов – из кирпича полнотелого одинарного;

перегородки – гипсокартонные толщиной 100 мм; в санузлах – кирпичные 120 мм из полнотелого одинарного кирпича;

внутренние межквартирные стены – из газосиликатных блоков толщиной 250 мм;

Материал перекрытий – железобетонные пустотные плиты; индивидуальные железобетонные плиты и монолитные плиты;

Уровень ответственности здания – нормальный II;

Степень огнестойкости здания – III.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3.

Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

Этаж – _____ **этаж** 7-ми этажного кирпичного жилого дома,
(этаж продаваемой квартиры прописью)

Количество комнат – _____ **жилые** комнаты и подсобные помещения.
(количество жилых комнат прописью)

Общая проектная площадь Квартиры в соответствии с проектной документацией составляет _____ (_____) кв.м. в том числе жилая площадь _____ (_____) (цифровое значение) (прописью) _____ (цифровое значение) (прописью)

Площадь лоджии – _____ (_____) кв.м. (площадь лоджии подсчитывается с коэффициентом 0,5). Площадь лоджии не входит в общую проектную площадь квартиры. Продаваемая площадь квартиры составляет _____ (_____) кв.м.

Квартира передается в следующем техническом состоянии: внутренняя отделка: - в жилой части (гостиные, спальные прихожие, кухни) производится подготовка под отделку; - в помещениях общего пользования (лестницы, коридор) производится чистовая отделка. Дольщик за свой счет выполняет установку внутриквартирных дверей, откосов, устройство чистовых полов, окраску или оклейку стен и потолков обоями, облицовку стен и полов плиткой, установку сантехприборов и газовой или электрической плиты. В квартире установлены металлопластиковые окна с заполнением двухкамерными стеклопакетами, предусмотрено электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация.

Указанный в настоящем пункте договора адрес многоквартирного жилого дома является строительным адресом дома, которому, после завершения строительства, может быть присвоен иной постоянный адрес. Данные условия касаются и номера Квартиры.

Лифтовое оборудование многоквартирного дома запускается в эксплуатацию после передачи квартир Участникам долевого строительства и регистрации лифта в органах «Ростехнадзора».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- **Разрешение на строительство** _____.

- Право собственности на земельный участок, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области _____.

- **Генеральный договор** страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве _____.

1.3. Застройщик осуществляет строительство на земельном участке с кадастровым номером **60:27:0050214:9**, в соответствии с утвержденным проектом, техническими условиями и действующими строительными нормами и правилами.

1.4. 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 проектной площади. Уточнение фактической площади Квартиры, производится на основании обмера, производимого кадастровыми инженерами.

1.5. Если фактическая площадь квартиры по итогам строительства будет отличаться от продаваемой площади, указанной в пункте 1.1. настоящего договора менее, чем на **0,25 кв.м** в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Квартиры.

1.6. В случае изменения фактической площади квартиры по результатам обмеров, производимых кадастровыми инженерами по отношению к продаваемой площади от **0,25 кв.м до 5%** от площади квартиры, указанной в п.1.1 настоящего Договора, в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для расторжения настоящего Договора. Однако данное обстоятельство является основанием для изменения цены договора. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном пунктами 4.8. и 4.9. настоящего Договора.

1.7. В случае изменения фактической площади квартиры по результатам обмеров, производимых кадастровыми инженерами, более чем на 5% от продаваемой площади квартиры, указанной в п.1.1. настоящего Договора, в большую либо меньшую сторону по требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке.

1.8. Изменение соотношения площадей жилых и нежилых помещений в квартире без изменения общей площади не является основанием для изменения настоящего договора и (или) цены договора.

1.9. 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 Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

1.10. 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 Квартиру 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.

1.11. Проектная декларация документ (электронный документ), содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещенный в сети Интернет на сайте www.novostroy60.ru.

1.12. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на многоквартирный дом, по которой получено положительное заключение ГБУ Госэкспертиза Псковской области _____.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. За счет собственных средств и других привлеченных средств обеспечить возведение многоквартирного дома, строящегося по адресу: **Псковская область, город Псков, ул. Пароменская, д. № 24**, в установленные сроки, в точном соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также обеспечить соответствие состояния причитающейся Участнику долевого строительства квартиры, в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

2.1.2. Осуществить все действия по строительству Объектов долевого строительства в целом, в том числе выполнить условия настоящего Договора, обеспечить подключение многоквартирного жилого дома к сетям

инженерно-технического обеспечения.

2.1.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о ходе реализации и сроках завершения строительства многоквартирного жилого дома.

2.1.4. Уведомить Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре, в соответствии с п. 3.2. настоящего договора, о возможности и необходимости принятия Объектов долевого строительства по передаточному акту.

2.1.5. **Передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства по _____ 2018 года.** Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства досрочно.

2.1.6. До заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщик должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ).

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Исполнить обязательства по оплате в полном объеме, в порядке и в сроки, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

2.2.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя по передаточному акту принять Объект долевого строительства. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика устранения указанных замечаний в разумный срок, в соответствии с п.5.4. настоящего Договора. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объектов долевого строительства и государственной регистрации права собственности на них.

2.2.3. Оплатить расходы (государственная пошлина), 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 долевого строительства.

2.2.4. Оформить (зарегистрировать) за свой счет право собственности на переданный Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента подписания передаточного акта.

2.2.5. Оплатить за свой счет услуги по изготовлению технической документации на Объект долевого строительства, услуги кадастровых инженеров.

2.2.6. До государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе самостоятельно или с помощью третьих лиц проводить переустройство и (или) перепланировку в Квартире, а также выполнять какие-либо работы, в результате которых Квартира 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).

3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Передача Объекта долевого строительства производится с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок _____. Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче Квартиры досрочно.

3.2. Застройщик не позднее, чем за один месяц до установленного п.3.1. настоящего Договора срока, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

3.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7-ми рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

3.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. В случае, если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.1. настоящего Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении настоящего Договора. В случае согласия Участника долевого строительства на изменение срока передачи квартиры стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение.

3.6. Передаточный акт должен быть подписан обеими Сторонами. В случае несогласия какой-либо из Сторон с передаточным актом в нем должна быть сделана соответствующая отметка.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в срок, предусмотренный п. 3.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении срока, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора для передачи, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели или ухудшения состояния Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. Также к участнику долевого строительства переходит бремя содержания Квартиры.

3.8. 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».

3.9 Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

3.10. Застройщик обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об _____, находящемся по адресу: _____ (далее – «Страховщик»).

3.11. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

3.12. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек,
(цифрами) (прописью)

НДС не облагается, и определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) квартиры в размере 97% от цены договора и денежных средств на оплату услуг застройщика в размере 3% от цены договора.

4.2. Цена договора определяется как произведение продаваемой площади квартиры на **стоимость одного квадратного метра в размере _____ руб.** Продаваемая площадь
(цифрами)

квартиры, применяемая для расчета, состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь жилых помещений, площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0,3, для веранд и холодных кладовых — 1,0.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает Застройщику сумму в _____ (_____)

(цифрами) (прописью)

рублей 00 копеек в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Оплата цены настоящего Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в день указанный для оплаты цены настоящего Договора одним платежом, несколькими платежами или путем зачета встречных однородных требований Сторон. При этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата зачета встречных однородных требований.

4.5. В случае открытия Застройщиком нового расчетного счета для оплаты цены настоящего Договора, Стороны признают достаточным способ письменного извещения Участника долевого строительства.

4.6. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора (за минусом 3%), и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта, составляет вознаграждение (экономию) Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение (экономию) Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

4.7. Цена договора подлежит изменению, в том числе, в случаях:

4.7.1. в случае, если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Квартире дополнительные работы по заказу Участника долевого строительства;

4.7.2 если Участник долевого строительства будет производить оплату стоимости Объекта долевого строительства в рассрочку, по установленному Графику платежа с периодом оплаты более трех месяцев с момента государственной регистрации настоящего договора и допустит любое нарушение графика платежа (просрочку оплаты):

- Застройщик имеет право произвести перерасчет стоимости цены в сторону увеличения и определить ее как разницу между ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего договора, и ценой Объекта, сложившейся на момент расчета, и направить в адрес Участника долевого строительства предложение об изменении настоящего договора в части увеличения цены по настоящему договору;
- в течение 10 рабочих дней с момента направления предложения Застройщиком Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства и Застройщик подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору об увеличении цены по настоящему договору,
- в течение 10 рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения, Стороны осуществляют государственную регистрацию изменений в настоящий договор.

Уклонение Участника долевого строительства от подписания дополнительного соглашения расценивается Сторонами как виновное бездействие, выражающееся в намеренном неисполнении Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

5. Гарантии качества

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательств требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе переустройства, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации. Участником долевого строительства или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в многоквартирном жилом доме.

5.2 Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества многоквартирного жилого дома в целом Проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Акта приема-передачи после ввода Объекта в эксплуатацию по причине недостатков отделки квартиры.

5.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной и рабочей документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие квартиры указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

В случае обнаружения несоответствия качества квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации (включая несоответствие качества отделки квартиры, если она предусмотрена проектной документацией) и градостроительных регламентов, Стороны в обязательном порядке составляют двусторонний Акт, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком, и/или возражения Застройщика против выявленных недостатков квартиры.

После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок в порядке, установленном пунктом 5.4. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан принять результат работ в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

В случае несогласия Участника долевого строительства с возражениями (выводами) Застройщика по вопросу выявленных недостатков Квартиры, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений. Документы, составленные Участником долевого строительства или привлеченными им профессиональными экспертными учреждениями (оценочными организациями), без участия Застройщика в осмотре квартиры, к рассмотрению Застройщиком не принимаются, надлежащими доказательствами не считаются, по ним не возникает у Участника долевого строительства права требования.

5.4. В случае, указанном в пункте 5.3. настоящего договора, Стороны установили, что Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок при наличии вины Застройщика. Разумный срок устранения недостатков составляет 90 (девяносто) рабочих дней с момента составления Акта, указанного в пункте 5.3 настоящего договора.

Если в течение указанного срока недостатки не будут устранены Застройщиком, Участник долевого строительства вправе самостоятельно или с привлечением третьих лиц устранить недостатки и, в будущем в соответствии с ч.2 ст.7 Закона требовать возмещения понесенных им расходов на устранение недостатков.

Расходы на устранение недостатков, выявленные по результатам проведенной профессиональной независимой экспертизы (оценки), которые могут быть понесены Участником долевого строительства в будущем возмещению

не подлежат. Соблюдение порядка предъявленных претензий, установленного пунктом 5.3., пунктом 5.4 настоящего договора, является обязательным.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, 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.

6. Право собственности, бремя содержания квартиры и общего имущества в многоквартирном доме, выбор способа управления многоквартирным домом.

6.1. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник долевого строительства обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.2. Регистрация права собственности осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

6.3. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру (Акт приема-передачи с отметкой о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены настоящего Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

6.4. Участник долевого строительства несет расходы на содержание квартиры и общего имущества в многоквартирном жилом доме (в том числе по оплате коммунальных услуг) со дня подписания передаточного акта квартиры, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта долевого строительства — со дня, следующего за днем, указанным в п. 3.3. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения письменного требования о компенсации от Застройщика. К письменному требованию о компенсации Застройщик обязан приложить документ, подтверждающий фактически произведенные расходы.

6.5. Участник долевого строительства обязан в порядке и в сроки, предусмотренные жилищным кодексом РФ, выбрать способ управления многоквартирным домом и заключить соответствующий договор.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения установленного п. 4.3 настоящего договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 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. 4.3 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.

7.3. В случае нарушения срока, предусмотренного пунктом 4.8. настоящего договора (несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади квартиры), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени - в размере 0,01% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки квартиры либо необоснованного отказа от подписания передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

7.5. Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации, в случае если Участник долевого строительства нарушит пункт 2.2.6 настоящего договора.

7.6. 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.

7.7 Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры, 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.

7.8. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.3.1. 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.

7.9 В случае нарушения Участником долевого строительства Графика платежа или уклонения его от подписания дополнительного соглашения об увеличении цены в порядке, предусмотренном пунктом 4.7.3 настоящего договора, сроки исполнения Застройщиком своих обязательств приостанавливаются на срок до полного произведения расчета по очередному или окончательному платежу соответственно в соответствии с Графиком платежа, дополнительным соглашением к настоящему договору об увеличении цены.

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, Квартиры 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 требований по договору.

9.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только при обязательном письменном уведомлении Застройщика. Уведомление считается надлежащим образом направленным при условии, если оно направлено заказным с уведомлением письмом с описью вложения на юридический адрес Застройщика.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного

согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до подписания акта приема-передачи квартиры.

9.4. Государственная регистрация договора уступки производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

9.5. В случае не уведомления в порядке, предусмотренном пунктами 9.1, 9.2 настоящего Договора, Застройщик исполняет обязанности по договору в адрес известного ему Участника долевого строительства.

10. Заключение, изменение и расторжение настоящего договора

10.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Участник долевого строительства или Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления уведомления об отказе от настоящего Договора в случаях, предусмотренных Законом.

10.3 В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных настоящим договором. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон путем заключения соглашения о расторжении настоящего Договора. Соглашение о расторжении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора.

10.6. В соответствии с пунктом 10.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства при отсутствии нарушений по исполнению обязательств по настоящему Договору в любое время до подписания передаточного акта может обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора и заключении соглашения о расторжении Договора.

В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить в соглашении о расторжении договора следующие условия расторжения настоящего Договора:

10.6.1 уплата Участником долевого строительства денежных средств Застройщику в сумме 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в срок до государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора или путем вычета (удержания) безакцептно списанных (удержанных) суммы денежных средств в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей из общей суммы денежных средств, подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства согласно пункту 10.6.2 настоящего Договора;

10.6.2 возврат Застройщиком Участнику долевого строительства полученных от него денежных средств в течение 1 (одного) года после государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора или в течение иного срока, установленного соглашением Сторон, за вычетом (удержанием) безакцептно списанных (удержанных) Застройщиком из общей суммы денежных средств в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Возврат денежных средств производится при условии наличия нецелевых денежных средств у Застройщика или получения денежных средств в необходимом размере для возврата денежных средств и удержания от нового Участника долевого строительства. Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства не позднее трех дней с момента получения таких средств от нового Участника долевого строительства за вычетом денежных средств в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Указанный размер денежных средств должен покрывать расходы Застройщика, вызванные поиском Застройщиком нового Участника долевого строительства, накладные управленческие расходы, уплатой необходимых пошлин, иные расходы, в том числе по содержанию привлеченных для строительства кредитных средств. Если для покрытия расходов Застройщика, а равно для выплаты денежных средств в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей недостаточно денежных средств Участника долевого строительства ранее переданных Застройщику, то Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику эту непокрытую часть расходов.

11. Разрешение споров

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с его исполнением, стороны, по возможности, урегулируют путем взаимных переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

11.2. В случае не достижения сторонами согласия, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области (в Псковском городском суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. По вопросам не отраженным в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующими нормативными документами РФ и ГК РФ.

12. Заключительные положения. Дополнительные условия.

12.1. Участник долевого строительства обязан письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта,

возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

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

12.3. 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 проектной площади. Уточнение фактической площади Квартиры, производится на основании обмера, производимого кадастровыми инженерами.

12.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

12.5 Участник долевого строительства в отношении земельного участка, указанного в разделе 10 настоящего Договора:

- не возражает против передачи Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, которое будет являться безотзывным на передачу земельного участка в залог любым кредитным организациям по выбору Застройщика (последующий залог) под кредитные обязательства Застройщика по строительству Объекта;

- дает свое согласие, которое будет являться безотзывным на последующий залог указанного земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке;

- дает свое согласие на строительство в границах земельного участка иных объектов капитального строительства (в том числе многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.).

- дает свое согласие на уменьшение земельного участка, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемая его Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и совершения иных действий, не запрещенных Земельным кодексом РФ.

- дает свое согласие на изменение условий аренды земельного участка (если это необходимо).

12.6 Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо другой стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

12.7 Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «Персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

12.9 В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений сторон по настоящему договору, оплату за выполнение таких действий (госпошлина) осуществляет **Участник долевого строительства**.

Застройщик

Генеральный директор ООО «ЛУГ-строй» _____ **Исаков В.А.**

Участник долевого строительства


_____ (Ф.И.О.)

Объект долевого строительства: Двухкомнатная квартира № 8.

Местоположение объекта долевого строительства:

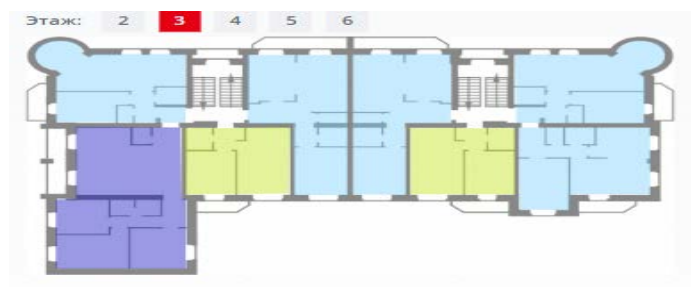
Многokвартирный 5-этажный с мансардным этажом 2-х секционный жилой дом по адресу:
Псковская область, город Псков, ул. Пароменская, дом № 24

Описание объекта долевого строительства:

Общая площадь квартиры, м2	60,1	
Площадь балкона, м2 (понижающий коэффициент – 0,3)	1,6	
Площадь жилой комнаты-гостинной, м2	17,1	
Площадь жилой комнаты-спальни - 1, м2	14,9	
Площадь кухни-ниши, м2	12,8	
Площадь прихожей, м2	10,4	
Площадь ванной комнаты, м2	3,3	
Площадь санузла, м2	1,6	
Высота этажа, м	2,50	

Размещение объекта долевого строительства на плане объекта недвижимого имущества

План 3-го этажа.



Генеральный директор ООО «ПИК-фонд имущества»

А.В. Лузин

Участник долевого строительства

« » **2017 г.**

