

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Псков

«.....» 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «СпецПроектЖилСтрой», находящееся по адресу: город Псков, Октябрьский пр-т., дом 54, ИНН 6027053667, КПП 602701001, ОГРН 1026000975076, зарегистрированное Межрайонной ИФНС России №1 по Псковской области 11 декабря 2002 года, в лице генерального директора Беглецова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

ФИО,

, именуемая (ый) 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) Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом по адресу: **Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Венская, дом 8** (далее – «Объект недвижимости» или «многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства в **собственность** Объект долевого строительства **квартиру №.....** в указанном многоквартирном доме (далее - «Объект») по передаточному акту, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома принять Объект долевого строительства.

Стороны договорились использовать следующие понятия при заключении настоящего Договора:

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Этажность – 9;

Общая площадь – **15220,81** кв.м.;

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

Материал перекрытий – сборно-монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности – «В»;

Сейсмостойкость – до 5 баллов по шкале MSK-64

1.1.2. Объект долевого строительства: жилое помещение, условный номер:, назначение: квартира, этаж расположения:, номер подъезда (секции):, проектная общая площадь: (..... **целых** **сотых**) кв.м, проектная общая приведенная площадь (с учётом летних помещений): (..... **целых** **сотых**) кв.м, количество комнат:(.....):

- проектная площадь комнат: (..... **целых** **сотых**) кв.м:

- проектная площадь помещений вспомогательного назначения: (..... **целых** **сотых**) кв.м, в количестве шт.: наименования помещения: кухня, проектной площадью: (..... **целых** **сотых**) кв.м, наименования помещения: прихожая, проектной площадью: (..... **целых** **сотых**) кв.м, наименования помещения: санузел, проектной площадью: (..... **целых** **сотых**) кв.м, расположенных в Объекте недвижимости.

1.1.3. 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 Объекта.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершённого строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № **60-RU60518420-278-2018**, выданное Администрацией Псковского района **19.06.2018** года;

- Договор аренды №ДЗ-270 земельного участка с кадастровым номером **60:18:0060601:0000428**, общей площадью 5 233 кв.м., от 30.12.2011 года, дата государственной регистрации договора 18.06.2014г.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте Застройщика: <http://www.spzhs.ru/>.

1.3. Застройщик осуществляет строительство на земельном участке с кадастровым номером **60:18:0060601:0000428**, 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 Объекта может отличаться от проектной площади. Уточнение фактической площади Объекта, производится на основании обмера, производимого кадастровыми инженерами.

1.5. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,25 (Ноль целых двадцать пять сотых) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора, Цена Договора изменению не подлежит.

1.6. 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 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. 4.1 настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном пунктами 4.8, 4.9 настоящего Договора.

1.7. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 5%, в большую либо меньшую сторону по требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке.

1.8. Превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, более пяти процентов от указанной

площади является основанием для расторжения договора по требованию участника долевого строительства.

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 Объекте, 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. Проектная декларация документ (электронный документ), содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещенный в сети Интернет на сайте <http://www.spzhs.ru/>.

1.11. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на многоквартирный дом, по которой получено положительное заключение ООО «Оборонэкспертиза» № **60-2-1-3-0081-18** от 29.05.18 года.

1.12. 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.

1.13. Состав общего имущества в Многоквартирном доме указан в проектной документации на сайте <http://www.spzhs.ru/>.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. За счет собственных средств и других привлеченных средств обеспечить возведение многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером **60:18:0060601:0000428**, по адресу: **Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Венская, дом 8**, в установленные сроки, в точном соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также обеспечить соответствие состояния причитающейся Участнику долевого строительства Объекта в соответствии с п.1.1.2 настоящего Договора.

2.1.2. Осуществить все действия по строительству Объекта 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 Объекта по передаточному акту.

2.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект в четвертом квартале 2020 года. Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче Объекта досрочно.

2.1.6. До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком (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. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ со стороны Участника долевого строительства, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указать несоответствие Объекта долевого строительства, требованиям, указанным в п.1.1.2 настоящего Договора. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, в соответствии с п.5.4. настоящего Договора. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта и государственной регистрации права собственности на нее.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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).

3. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Передача Объекта долевого строительства производится с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в четвертом квартале 2020 года.

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 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 к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 7-и рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

3.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.5. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный 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 Объекта 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 Объекта, в срок, предусмотренный п. 3.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.3. 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.

3.8. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Закона.

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. Дополнительная защита прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) Застройщика осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 года № 218 «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого

строительства при несостоятельности (банкротстве) Застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты».

3.11. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

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. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет (.....) **рублей 00 копеек**, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 97% от цены договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 3% от цены договора.

4.2. Цена каждой квартиры договора определяется, как **произведение продаваемой площади квартиры в размере (.....) рублей на стоимость одного квадратного метра**. Продаваемая площадь 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. Оплата цены Договора в размере составляет (.....) **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства уплачивает после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области в срок до Года или в течении 5 (Пяти) рабочих 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, дата зачета встречных однородных требований.

4.5. Реквизиты для перечисления денежных средств: Застройщик **Общество с ограниченной ответственностью «СпецПроектЖилСтрой»**, находящееся по адресу: город Псков, Октябрьский пр., дом 54, ИНН 6027053667, КПП 602701001, ОГРН 1026000975076, **р/сч 40702810175800000022**, открытый в Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, к/сч 30101810200000000704, БИК 044030704. В случае открытия Застройщиком нового расчетного счета для оплаты цены настоящего Договора, Стороны признают достаточным способ извещения – письменное извещение 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. указанном в пункте 1.6. настоящего договора в порядке, установленном пунктами 4.8. и 4.9. настоящего договора;

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

4.7.3. если Участник долевого строительства будет производить оплату стоимости Объекта

долевого строительства в рассрочку, с периодом оплаты более трех месяцев с момента государственной регистрации настоящего договора и допустит любое нарушение графика платежа (просрочку оплаты):

- Застройщик или Агент 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 долевого строительства, 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 или Агентом Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства и Застройщик или Агент 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.

4.8. В том случае, если по завершению строительства квартиры его фактическая площадь превысит продаваемую площадь на величину большую, чем указано в п. 1.5. и п. 1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести доплату за увеличившуюся площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п. 4.2. настоящего Договора.

4.9. В том случае, если по завершению строительства квартиры его фактическая площадь будет меньше продаваемой на величину большую, чем указано в п. 1.5. и п. 1.6. настоящего Договора, то Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства обязан в течение одного месяца со дня получения требования возратить Участнику долевого строительства часть цены Договора за уменьшенную площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п. 4.2. настоящего Договора.

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Объекта по передаточному акту Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных 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) Объекта, 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 Передаточного акта после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта.

5.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной и рабочей документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Соответствие Объекта указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

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 Объекта, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений. Документы, составленные Участником долевого строительства или привлеченными их профессиональными экспертными учреждениями (оценочными организациями), без участия Застройщика в осмотре Объекта, 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, указываемый Застройщиком, 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 предъявления претензий, установленного пунктом 5.3, пунктом 5.4 настоящего договора, является обязательным.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, 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 Объекта и общего имущества в многоквартирном доме, выбор способа управления многоквартирным домом.

6.1. Право собственности на Объект 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 Объект (Передаточный акт 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 Объекта и общего имущества в многоквартирном жилом доме (в том числе по оплате коммунальных услуг) со дня подписания передаточного акта Объекта, 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 обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта заключить договор с управляющей организацией.

6.6 Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

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. 4.2 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. 4.2 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.

7.3. В случае нарушения срока, предусмотренного пунктом 4.5. настоящего договора (несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Объекта), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени - в размере 0,01% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.4. 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 2.2.6 настоящего договора.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

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, Объекта 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 Объекта.

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 только 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.

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 и особые 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 Объекта может отличаться от проектной площади. Уточнение фактической площади Объекта, производится на основании обмера, производимого кадастровыми инженерами.

12.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 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 1 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. 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.

12.7. 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.

12.8. 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 «О 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.

12.9. 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, два передаются Застройщику, один передается Участнику долевого строительства.

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

12.11. Приложением к настоящему договору являются:

- Приложение №1: Уровень отделки.

- Приложение №2: Схема-экспликация расположения объекта в многоквартирном доме.

Застройщик

Генеральный директор

ООО «СпецПроектЖилСтрой»: _____/С.Н. Беглецов/

Участник долевого строительства

**УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА по адресу:
Псковская область, Псковский район, д. Борисовичи, ул. Венская, дом 8
(для квартир, проданных под чистовую отделку)**

П№ п/п	Наименование	Описание
1	Окна квартир	оконные блоки из ПВХ с подоконниками
2	Полы	выполнена цементная стяжка без устройства чистых полов во всех помещениях
3	Потолки	без шпаклевки, без подготовки под отделку или оклейку обоями
4	Стены	без шпаклевки, без подготовки под отделку или оклейку обоями, без оклейки стен обоями, без малярных работ, без облицовки плиткой, без штукатурки откосов внутриквартирных дверей
6	Межкомнатные двери	отсутствуют
7	Дверь входная в квартиру	металлическая с замком
8	Санузел	полы – цементная стяжка без разводки водопроводных и канализационных труб в ванной, без установки электрического полотенцесушителя с установкой электрической розетки для его подключения
9	Сантехническое оборудование	отсутствует
10	Приборы учета	счетчики холодного и горячего водоснабжения счетчик электрической энергии в этажном щите счетчик газа
11	Газовая плита/ электрическая плита (для квартир-студий)	отсутствует
12	Инженерное обеспечение квартиры	электроснабжение центральное отопление холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение (бытовая канализация)

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик
Генеральный директор
ООО «СпецПроектЖилСтрой»: _____/С.Н. Беглецов/

Участник долевого строительства

Объект долевого строительства: квартира №

Местоположение объекта долевого строительства:

В многоквартирном жилом доме №8 по ул. Венская в д. Борисовичи, Псковского района
Псковской области

Описание объекта долевого строительства:

квартира

Жилая площадь –кв.м.

Общая площадь квартиры –кв.м.

Площадь лоджии с коэф. 0,5: кв.м.

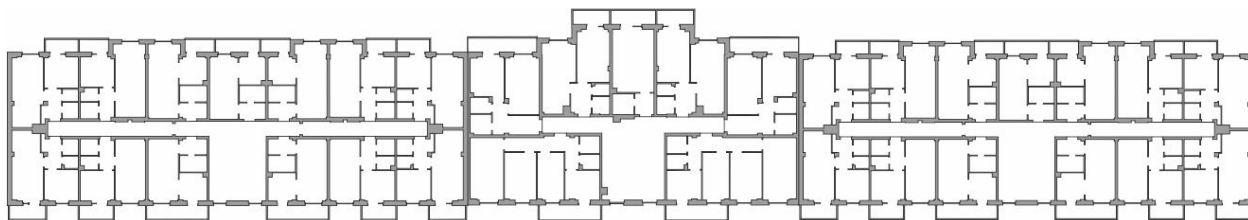
Прихожая –кв.м.

Кухня –кв.м.

Сан. узел –кв.м.

Местоположение объекта долевого строительства на плане объекта недвижимого имущества

Планэтажа



Застройщик

Генеральный директор

ООО «СпецПроектЖилСтрой»:

_____ /С.Н. Беглецов/

Участник долевого строительства
