

ДОГОВОР № Б16А/.../.....
участие в долевом строительстве

город Псков

«...» 201__ г.

ОАО «Псковжилстрой», в лице генерального директора Спивака Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

....., дата рождения: г, место рождения: паспорт №, выдан: дата выдачи: г, код подразделения:, зарегистрирован по адресу:, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется построить на земельном участке площадью **7 757** м.кв. из земель населенных пунктов с кадастровым номером **60:18:0060201:2567** **многоквартирный девятиэтажный, двух секционный жилой дом по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, дом № 16А**, далее «**Дом**» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **многоквартирного девятиэтажного, двух секционного жилого дома по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, дом № 16А**, передать **Участнику** долевого строительства (далее по тексту-**Участник**) квартиру, определенную настоящим Договором, а **Участник** обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять в собственность квартиру, указанную в п. 1.3 настоящего Договора.

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- **Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 60:18:0060201:2567, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области «30» августа 2016 года, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации № 60-60/001-60/001/038/2016-437/1.**
- **Разрешение на строительство № 60-RU60518420-272-2016, выданного Администрацией Псковского района «07» декабря 2016г., действующего до «07» декабря 2019 года.**
- **Положительное заключение экспертизы ООО «Оборонэкспертиза-Псков» № 60-2-1-3-0248-16 от «25» ноября 2016г.**
- **Проектная декларация, включающая в себя информацию о **Застройщике** и строящемся «**Доме**», оригинал хранится в офисе **Застройщика** по адресу: 180559, Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, дом 10 (пом. 2002) тел. 8 (8112) 44-32-30 и размещена на сайте www.pskovzhilstroj.ru**

1.3. Недвижимое имущество, подлежащее передаче **Участнику** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию по настоящему Договору, расположенные в строящемся доме по адресу: **Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, дом № 16А,**

- **квартира №** общей площадью (.....) кв.м., в том числе жилая площадь – (.....) кв.м. Кроме того, площадь лоджии (балкона) (.....) кв.м. (площадь лоджии (балкона) подсчитывается с коэффициентом 0,3 (0,5). Продаваемая площадь (.....) кв.м. Указанная **квартира** находится на жилым этаже жилого дома;

- Планировка и место расположения квартиры указаны в Приложении № 3.

- Характеристика дома, квартир с перечнем потребительских качеств, которые должны быть выполнены в квартирах, и установленного оборудования, определена Сторонами в Приложении № 2.

1.4. Общая площадь квартиры определяется сложением суммы площадей ее помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования.

1.5. Срок ввода «Дома» в эксплуатацию 01.12.2019 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод «Дома» в эксплуатацию.

1.6. Право собственности Участника долевого строительства на квартиры возникает с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

1.7. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства, земельный участок с кадастровым номером № 60:18:0060201:2567 считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение обязательств Застройщика.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая сумма денежных средств, подлежащая оплате Застройщику для строительства квартиры, составляет.....(.....) рублей 00 копеек, включая налоги, и определена Сторонами из расчета (.....) рублей за один квадратный метр продаваемой площади квартиры.

Участник уплачивают цену Договора, указанную в настоящем пункте в следующем порядке и сроки

- (.....) рублей 00 копеек в течение 3-х рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области;

2.2. Указанная в п. 2.1 настоящего Договора сумма денежных средств включает в себя все затраты и расходы Застройщика, связанные с проектированием и строительством «Дома», вводом его в эксплуатацию, подключением «Дома» к инженерным сетям, исполнением иных обязательств Застройщиком перед органами местного самоуправления, а также компенсацию расходов Застройщика по арендной плате за земельный участок, на котором осуществляется строительство «Дома», включая проценты банка и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере, равном разнице между договорной стоимостью квартиры, указанной в п.2.1. настоящего договора и фактической себестоимостью.

Указанная сумма денежных средств не может быть изменена, за исключением случаев, установленных п.2.5., п. 2.6 настоящего Договора.

2.3. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 2.1. настоящего Договора, осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

Участник обязуется внести денежные средства в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома принять квартиры в собственность по акту приема-передачи.

2.4. Обязательства Участника по оплате стоимости вышеуказанных квартир считаются полностью исполненными после перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник имеет право досрочно произвести оплату по настоящему Договору.

2.5. В случае увеличения общей площади квартир, указанных в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 квадратный метр по фактическим замерам бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома не принимается.

2.6. В случае уменьшения общей площади квартир, указанных в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 квадратный метр по фактическим замерам бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется

вернуть **Участнику** долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п.2.1. Договора.

2.7. Цена договора может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения при возникновении необходимости выполнения дополнительных работ, не предусмотренных п.2.2. настоящего Договора, а также в случае возникновения у **Застройщика** дополнительных расходов, связанных с вводом «**Дома**» в эксплуатацию и не предусмотренных п. 2.2. настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Участник** долевого строительства обязан:

3.1.1. Принять участие в долевом строительстве «**Дома**» в порядке и на условиях, установленных статьей 2 настоящего Договора.

3.1.2. Произвести с **Застройщиком** сверку расчетов и окончательные расчеты, в порядке, установленном п. 2.4, 2.5, 2.6 настоящего Договора.

3.1.3. После окончания строительства «**Дома**» в срок до **01.02.2020** года оформить акты приема-передачи квартир, в котором должны быть указаны постоянный (почтовый) адрес «**Дома**», фактическая общая площадь в соответствии с данными технической инвентаризации.

3.1.4. В течение 10 дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности к передаче квартир, при условии наличия у **Застройщика** разрешения на ввод «**Дома**» в эксплуатацию, приступить к приемке и принять квартиры по акту приема-передачи.

В случае если при приемке квартир **Участником** долевого строительства обнаружены недоделки или недостатки, **Участник** долевого строительства обязан письменно сообщить **Застройщику** о выявленных недоделках.

3.1.5. С момента приемки квартир по акту приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на квартиры, нести риски случайной гибели или повреждения, а также расходы по техническому обслуживанию и оказанию коммунальных услуг. Непринятие **Участником** квартир в срок, установленный п. 3.1.4 настоящего Договора, не освобождает **Участника** от обязанности по оплате технического обслуживания квартир, общего имущества в «**Доме**» и коммунальных услуг. Если непринятие (уклонение от принятия) **Участником** квартир в срок, установленный в п. 3.1.4 Договора, повлекло за собой просрочку в передаче квартир, бремя содержания и риски случайной гибели или порчи недвижимого имущества, а также общего имущества в «**Доме**» признаются перешедшими к **Участнику** в момент, когда передача квартир должна была состояться.

3.1.6. Нести расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию возникновения права собственности **Участника** долевого строительства на квартиры и расходы на оформление технической документации.

3.2. **Застройщик** обязан:

3.2.1. Организовать строительство в соответствии с проектной и разрешительной документацией, техническими условиями и обеспечить ввод «**Дома**» в эксплуатацию в установленный настоящим Договором срок.

3.2.2. Использовать денежные средства, полученные от **Участника** долевого строительства по целевому назначению – на строительство «**Дома**».

3.2.3. Предоставлять по требованию **Участника** долевого строительства информацию о ходе строительства «**Дома**».

3.2.4. Согласовывать с **Участником** долевого строительства дополнительные изменения проектных решений, способные повлиять на стоимость «**Дома**», сроки ввода «**Дома**» в эксплуатацию, а также увеличивающие сроки подготовки необходимых для регистрации права собственности документов.

3.2.5. Обеспечить проведение технической инвентаризации законченного строительством «**Дома**» и в течение 15 дней после получения документов об инвентаризации произвести с **Участником** долевого строительства сверку расчетов и окончательные расчеты, в порядке, установленном п. 2.5, 2.6 настоящего Договора.

3.2.6. Письменно уведомить **Участника** о готовности передачи «**Дома**» и передать квартиры в срок до **01.02.2020** года.

3.2.7. Обеспечить подключение законченного строительством «Дома» по постоянной схеме к инженерным сетям и объектам инженерной инфраструктуры.

3.2.8. Устранить в разумные сроки, без дополнительной оплаты, недоделки и недостатки, обнаруженные в ходе приемки недвижимого имущества, а также устранять обнаруженные недостатки в период гарантийной эксплуатации «Дома», в случае, если данные недостатки не являются следствием ненадлежащей эксплуатации. Разумный срок устранения недостатков составляет 60 (Шестьдесят) рабочих дней с момента получения Застройщиком требования от Участника. Если в течение указанного срока недостатки не будут устранены Застройщиком, Участник вправе самостоятельно устранить недостатки и, в будущем требовать возмещения расходов на устранение.

Гарантийный срок для «Дома», за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Дома», составляет 5 (пять) лет с момента передачи Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Дома», составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

3.2.9. Участник долевого строительства не вправе без предварительного согласия Застройщика передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, а также обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления недвижимого имущества до оформления в установленном законом порядке права собственности Участника долевого строительства на квартиру, указанную в п.1.3. настоящего Договора.

3.2.10. В случае явной невозможности завершения строительства «Дома» в срок, указанный в п. 1.5 настоящего Договора, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства предложение изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в п. 1.5 настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение срока передачи Участнику долевого строительства недвижимого имущества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение сроков предоставления документов, необходимых для государственной регистрации возникновения права собственности Участника долевого строительства на вышеуказанное недвижимое имущество, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.3. Нарушение Участником долевого строительства сроков исполнения обязательств по внесению денежных средств, для строительства «Дома», установленных в соответствии с настоящим Договором, влечет уплату пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. За нарушение сроков приема-передачи недвижимого имущества по вине Участника долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

4.5. Оплата неустойки (пени) и возмещение убытков по требованию одной из сторон не освобождают сторону, нарушившую свое обязательство, от исполнения этого обязательства.

4.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

5.1. **Участник** вправе переуступить права и обязанности по настоящему Договору на **квартиру** третьим лицам в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.2. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.3. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после полной уплаты цены договора **Участником** долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового **Участника** долевого строительства с предварительного письменного согласия **Застройщика**.

5.4. Если уступка **Участником** долевого строительства прав требований по настоящему Договору сопровождается одновременным переводом долга на нового участника, в этом случае уступка прав требований по договору оформляется отдельным соглашением, подписываемым **Застройщиком, Участником** и третьим лицом, приобретающим права требования по договору, в котором отражается произошедшая перемена лиц в обязательстве, условия такой перемены.

5.5. Сделка по уступке прав требований по договору иному лицу допускается только при согласовании уступки с **Застройщиком** и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области, расходы по проведению которой несёт **Участник** долевого строительства и/или третье лицо. Не позднее 15 дней после указанной государственной регистрации соглашения по уступке прав требований по настоящему Договору **Участник** долевого строительства обязан письменно уведомить **Застройщика** о произошедших изменениях, и предоставить последнему оригинал соглашения по уступке прав требований.

6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области

6.2. Настоящий Договор прекращается с момента надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору либо в иных случаях, предусмотренных законом или настоящим договором.

6.3. Расторжение настоящего Договора допускается при наличии оснований, предусмотренных законом либо настоящим Договором, либо по соглашению Сторон.

6.4. . Все изменения и дополнения к настоящему Договору, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации. В случае расторжения договора **Застройщик** в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить **Участнику** долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора осуществляется **Застройщиком** путем безналичного перевода денежных средств на ссудный счет **Участника** долевого строительства, открытый у Кредитора.

6.5. **Застройщик** обязан предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации настоящего Договора, в срок не позднее 10 дней с момента его подписания.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору **Застройщик** застраховал свою гражданскую ответственность в (ОГРН, ИНН) в соответствии с Полисом № от «.....» 201__ года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

7.2. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. **Участник** долевого строительства при заключении данного Договора в полном объеме ознакомлен с **Проектной декларацией** на строительство многоэтажного жилого дома с инженерными коммуникациями в границах принадлежащего застройщику земельного участка площадью 4 987 кв. м по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, д.16А.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом в исполнение обязательств.

7.6. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров и с соблюдением досудебного (претензионного) порядка его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление претензии другой стороне является обязательным.

Если спорные вопросы в досудебном порядке не урегулированы, спор передается на разрешение в Арбитражный суд Псковской области.

7.7. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартир.

7.8. Настоящий Договор составлен в **трех** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, **один** из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области, **один** передается Застройщику, **один** экземпляр(а) Участнику долевого строительства.

Приложения:

1. Приложение № 1. Перечень недвижимого имущества, стоимость.
2. Приложение № 2. Характеристика дома, квартир по договору № Б16А/...../201__ на участие в долевом строительстве.
3. Приложение № 3. Планировка квартиры по договору № Б16А/...../201__ на участие в долевом строительстве.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ОАО «Псковжилстрой»

180559, Псковская обл. Псковский р-н,
СП «Завеличенская волость», д.Борисовичи,
ул. Балтийская, д.10 (пом. 2002).
ИНН/КПП 6027154129/ 603701001
ОГРН 1146027000569
р/сч 40702810351000007639
Псковское отделение № 8630
ОАО «Сбербанк России», г. Псков
БИК: 045805602
к/сч 30101810300000000602

Генеральный директор ОАО «Псковжилстрой» _____ Д.В.Спивак
м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
