

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № БЗА/1-Д/2016.

Город Псков, десятое ноября две тысячи шестнадцатого года.

**Открытое акционерное общество «Псковжилстрой»**, ИНН 6027154129, ОГРН 1146027000569, зарегистрированное Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 1 по Псковской области 05 февраля 2014 года, КПП 603701001, находящееся по адресу: Псковская область, Псковский район, деревня Борисовичи, улица Балтийская, дом 10, помещение 2002, в лице генерального директора Жогаля Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и **Закрытое акционерное общество «Строительная фирма «ДСК»**, ИНН 6027013093, ОГРН 1026000955298, зарегистрированное Администрацией города Пскова 13 ноября 1992 года, КПП 602701001, находящееся по адресу: город Псков, улица 128 Стрелковой дивизии, дом 6, в лице генерального директора Изосина Анатолия Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется построить на земельном участке площадью 6 687 м.кв. из земель населенных пунктов с кадастровым номером 60:18:0060201:2243 многоквартирный девятиэтажный, четырех секционный панельный жилой дом по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, дом 3-а, далее «**Дом**» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирный девятиэтажный, четырех секционный жилой дом по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, дом 3-а, передать **Участнику** долевого строительства (далее по тексту-**Участник**) квартиры, определенные настоящим Договором, а **Участник** обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять в собственность квартиры, указанные в п. 1.3 настоящего Договора..

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

- Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 60:18:0060201:2243, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области 24 февраля 2016 года, о чем в ЕГРП сделана запись 60-60/001-60/001/008/2016-314/1.
- Разрешение на строительство № 60-RU60518420-193-2016, выданное Администрацией Псковского района 05 сентября 2016 года, действующего до 05 сентября 2018 года.
- Положительное заключение государственной экспертизы № 60-1-1-3-0081-16 от 29.08.2016 г.
- 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.pskovzhilstroi.ru](http://www.pskovzhilstroi.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 3-а:

Объект долевого строительства – **однокомнатная квартира № 2** состоит из одной жилой комнаты и подсобных помещений. Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией составляет **35,9** (Тридцать пять целых девять десятых) кв.м., в том числе жилая площадь – **17,1** (Семнадцать целых одна десятая) кв.м. Кроме того, площадь лоджии – **2,5** (Две целых пять десятых) кв.м. (площадь лоджии подсчитывается с коэффициентом 0,5). Продаваемая площадь **38,4** (Тридцать восемь целых четыре десятых) кв.м.

Указанная **квартира** находится на **первом** этаже девятиэтажного жилого дома; предусмотрено центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение.

Стоимость Объекта долевого строительства составляет 1 557 880 (Один миллион пятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот восемьдесят) рублей.

**И перечень всех квартир по дому**

**И перечень всех квартир по дому**

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

1.5. Срок ввода «Дома» в эксплуатацию до 05 сентября 2018 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 № 60:18:0060201:2243 считается находящимся в залоге у **Участника** долевого строительства в обеспечение обязательств **Застройщика**.

## СТАТЬЯ 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая сумма денежных средств, подлежащая оплате **Застройщику** для строительства квартир, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
рублей, включая налоги.

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.

Указанная сумма денежных средств может быть изменена по Соглашению сторон, а также в случаях, 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 в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты 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.

### СТАТЬЯ 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 **30.11.2018** 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.

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 **30.11.2018** года.

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

3.2.8. Устранить в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования, 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. 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 квартиры, указанные 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.

## СТАТЬЯ 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.

## СТАТЬЯ 5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

5.1. **Участник** вправе переуступать права и обязанности по настоящему Договору на квартиры 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 уведомлении **Застройщика** 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.

## СТАТЬЯ 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.

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.

## СТАТЬЯ 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору Застройщик застраховал свою гражданскую ответственность в **ООО «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660) в соответствии с Полисом (Договор страхования) № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 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 6 687 кв.м по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Балтийская, дом 3-а.

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 \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, **один** из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области, **один** передается Застройщику, **(по количеству квартир)** экземпляров Участнику долевого строительства.

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор ОАО «Псковжилстрой»

---

М.П.

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Генеральный директор ЗАО «Строительная фирма ДСК»

---

М.П.