

ДОГОВОР № 32/...../.....
участие в долевом строительстве

город Псков

«.....» 2016 г.

ОАО «Псковжилстрой», в лице генерального директора Жогаля Сергея Николаевича, 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 **5970** м.кв. из земель населенных пунктов с кадастровым номером **60:18:0060201:2562** **многоквартирный девятиэтажный, двух секционный жилой дом по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Завеличенская, дом № 2**, 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 Завеличенская, дом № 2**, 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 60:18:0060201:2562, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области «09» августа 2016 года, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации № 60-60/001-60/001/037/2016-24/1.**
- **Разрешение на строительство № гп 60518000-053, выданного Администрацией Псковского района «10» марта 2015г., действующего до «30» декабря 2018 года.**
- **Положительное заключение государственной экспертизы ГБУ Госэкспертиза Псковской области № 60-1-4-0020-15 от «03» марта 2015г.**
- **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](http://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 Завеличенская, дом № 2**,

- **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 29.12.2017 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 № 60:18:0060201:2562 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 **29.02.2018** 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 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 **29.02.2018** года.

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

3.2.8. Устранить в 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 переуступать 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 вернуть **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 ООО «Региональная страховая компания» (ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660) в соответствии с Полисом № 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 5 970 кв. м по адресу: [Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», д. Борисовичи, улица Завеличенская, д.2.](#)

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 № [32/...../2016](#) на участие в долевом строительстве.
3. Приложение № 3. Планировка квартиры по договору № [32/...../2016](#) на участие в долевом строительстве.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ОАО «Псковжилстрой»

180559, Псковская обл. Псковский р-н,
СП «Завеличинская 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» _____ Жогаль С.Н.
м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение №1 к договору №32/.../2016
участия в долевом строительстве от г.

№	№ Квартиры	Продаваемая площадь кв. м	Стоимость за 1 кв. м (руб.)	Сумма (руб.)

Застройщик:

Генеральный директор ОАО «Псковжилстрой» _____ С.Н.Жогаль
м.п.

Участник:

Приложение № 2. Характеристика дома, квартиры по договору № 32/...../2016 на участия в долевом строительстве отГ.

Характеристика дома и квартир

многоэтажного жилого дома с инженерными коммуникациями, расположенного по адресу:
Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость»,
д. Борисовичи, улица Завеличенская, д.2

Общие характеристики	
Площадь земельного участка	5 970 м.кв.
Количество секций	3
Количество этажей	5
Количество квартир	52
Количество бытовых помещений	-
Количество подъездов	3
Высота этажа в чистоте	2,7м – 3м
Фундаменты	Сборные ж/б ленточные
Стены цокольного этажа	-
Наружные стены	Кирпич, с фасадным слоем лицевого кирпича
Внутренние стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич, гипсокартонные листы по металлическому профилю
Оконные блоки, балконные дверные блоки	Двухкамерные металлопластиковые стеклопакеты
Кровля	Скатная, металл.
Лестничные площадки и марши	Сборные железобетонные
Двери входные в квартиру	Металлические
Внутренний водопровод холодного и горячего водоснабжения	Есть
Внутренняя канализация	Есть
Внутренняя система отопления	Есть
Сантехническое оборудование	-
Приборы учета расхода горячей и холодной воды	Общедомовой и поквартирный учет
Электроразводка в квартире	Есть
Приборы учета расхода электроэнергии	Общедомовой и поквартирный учет
Электрооборудование – розетки – выключатели	Есть Есть
Комнаты	
Межкомнатные двери	---
Пол	Стяжка «черновая»
Наружные стены	Кирпич
Внутренние стены	Кирпич, гипсокартонные листы
Потолок	Без отделки

Кухня	
Межкомнатные двери	----
Пол	Стяжка «черновая»
Наружные стены	Кирпич
Внутренние стены	Кирпич, гипсокартонные листы
Потолок	Без отделки

Сан. узел, ванна	
Двери	-----
Пол	Стяжка «черновая»
Стены	штукатурка
Потолок	Без отделки

Прихожая	
Пол	Стяжка «черновая»
Потолок	Без отделки
Стены	Кирпич, гипсокартонные листы
Входная дверь	Металлическая

Лоджии	
Пол	Ж/б плиты
Ограждение	---

Примечание: места общего пользования отделяются по проекту.

Застройщик:

Генеральный директор
ОАО «Псковжилстрой»

_____ Жогаль С.Н.

Участник:
