

ДОГОВОР № _
участия в долевом строительстве
многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями
коммерческого назначения по адресу: Псковская обл., Псковский район, СП «Писковичская
волость», д. Хотицы земельный участок с кадастровым номером: 60:18:0142304:383.

Квартира № _

_____ года

ДОГОВОР № _

участия в долевом строительстве

многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными
нежилыми помещениями коммерческого назначения по адресу:

Псковская обл., Псковский район, СП «Псковичская волость», д. Хотицы земельный участок
с кадастровым номером: 60:18:0142304:383.

г. Псков

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Возрождение-19» (сокращенное наименование: **ООО «СК «Возрождение-19»**), зарегистрированное Межрайонной ИФНС России №1 по Псковской области 23 мая 2016 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1166027055017, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) серия 60 №001219183, индивидуальный номер налогоплательщика/код причины постановки на налоговый учёт (ИНН/КПП) 6027170963/602701001, место нахождения: 180022, Псков, ул. Алмазная, дом 10, корпус главный, помещение 8, этаж 2, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Шатрова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь положениями Федерального закона 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» и Федерального закона от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в срок до **«27» марта 2021 года** своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения по адресу: Псковская обл., Псковский район, СП «Псковичская волость», д. Хотицы земельный участок с кадастровым номером: 60:18:0142304:383 (далее – Объект недвижимости), и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в срок, установленный Договором, передать в собственность **Участника долевого строительства** следующий Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в срок, установленный Договором, передать в собственность Участника долевого строительства Объект долевого строительства: жилое помещение

_____ **комнатная квартира** № _____ (_____) (далее – Квартира). Основные характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией: этаж - ____ (____), общая (приведенная/продаваемая) площадь – _____ м² (согласно СП 54.13330.2011.).

Место расположения Квартиры и основные характеристики Квартиры указаны в «Схеме жилого помещения (квартиры)» и Чертеже «Местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома (типовой план этажа)» (Приложения №1, №2 к Договору).

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Предварительный строительный адрес Объекта недвижимости – улица Загородная д. 5 дер. Хотицы СП «Псковичская волость» Псковский район Псковская область.

1.2. Жилой дом, возводимый по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Псковичская волость», д. Хотицы, на земельном участке с кадастровым номером 60:18:0142304:383, в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

- этажность: 9 этажей надземных, 1 этаж подземный;
- общая площадь многоквартирного дома: 4 782,50 кв.м ;
- общая площадь квартир (согласно СП 54.13330.2016): 3019,7 м²;
- материал наружных стен: трехслойные железобетонные стеновые панели;
- материалы перекрытий: сборные железобетонные плиты;
- класс энергосбережения жилого здания согласно СП 50.13330.2012: «В»;
- класс сейсмостойкости: до 5 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014 (с 25 ноября 2018 СП14.13330.2018)

1.3. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, Квартира передается Участнику долевого строительства Застройщиком по акту приёма – передачи в следующем техническом состоянии (отделка):

- металлическая входная дверь;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- стыковочные швы на потолке зашпатлеваны;
- внутренняя электропроводка до квартирного электрического щита;
- телефонный и телевизионный кабель, линия под интернет, домофонный кабель (в соответствии с проектом в щите на этаже);
- проложены стояки холодного и горячего водоснабжения, установлена запорная сантехническая арматура на вводах в квартиру, выполнена разводка данных сетей до мойки на кухне;
- установлены счетчики учета расхода холодной, горячей воды, электроэнергии и теплосчетчики;
- окна: металлопластиковые рамы с двухкамерными стеклопакетами, выполнены отливы (откосы и подоконники не устанавливаются);
- установлены приборы отопления;
- установлена мойка на кухне;
- установлены датчики пожарной сигнализации.

1.4. 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 и Проекту, и иным нормам, и правилам, действующим на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства не вправе уклоняться от выполнения предусмотренных законом обязанностей, в том числе подписания Акта приема-передачи в установленном законом порядке после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.5. В процессе строительства Объекта недвижимости возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

1.6. В процессе строительства Объекта недвижимости возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от осевых линий по проектной документации.

1.7. Изменения и отклонения, указанные в п.1.4. и 1.5. Договора признаются Сторонами допустимыми.

1.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь квартиры может отличаться от проектной площади. Общая площадь Квартиры определяется окончательно после фактических обмеров в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, производимых кадастровыми инженерами.

1.9. В соответствии с действующим законодательством к Участнику долевого строительства при приобретении в собственность Квартиры переходит доля в праве общей собственности на общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади Квартиры в многоквартирном доме, принадлежащей участнику долевого строительства на праве собственности.

1.10. Документы, подтверждающие право Застройщика на заключение Договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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»:

1.10.1. Земельный участок с кадастровым номером 60:18:0142304:383 принадлежит Застройщику по праву аренды на основании договора аренды земельного участка №9-1/А-2019 от 01 марта 2019 года, о чем в едином государственном реестре недвижимости 14 марта 2019 года сделана запись регистрации № 60:18:0142304:383-60/033/2019-3.

1.10.2. Разрешение на строительство №60- RU60518454-266-2018 от 15 июня 2018 года Объекта недвижимости выдано Администрацией Псковского района.

1.11. Проектная декларация на Объект недвижимости размещена (опубликована) Застройщиком в сети Интернет на сайте www.vozr19.ru и на сайте <https://наш.дом.рф/> в Единой информационной системе жилищного строительства.

Застройщиком получено заключение № 5-Д от 11 марта 2019 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительному и жилищному надзору Псковской области.

1.12. Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией на Объект недвижимости **Застройщика** до подписания Договора.

1.13. Участник долевого строительства подтверждает, что на дату заключения настоящего Договора обладает необходимой, полной, достоверной и удовлетворяющей его информацией, включая, но не ограничиваясь:

1.13.1. О наименовании, адресе и режиме работы **Застройщика**.

1.12.2. О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.

1.13.3. Об основных характеристиках Объекта недвижимости, в котором расположены Квартира; об основных характеристиках Квартиры.

1.13.4. Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиры.

1.13.5. О моменте возникновения права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта недвижимости, в том числе на земельный участок.

1.13.6. О правовых основаниях строительства Объекта недвижимости (п.1.9 Договора).

1.13.7. О возможном создании после окончания строительства Объекта недвижимости товарищества собственников недвижимости (ТСН) с целью совместного управления имуществом Объекта недвижимости, обеспечения содержания, ремонта и эксплуатации Объекта недвижимости, владения, пользования и распоряжения в установленных законодательством пределах общим имуществом Объекта недвижимости.

1.13.8. О переходе на **Участника долевого строительства** риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Объекта недвижимости с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) на Квартиру.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

2.1. Цена договора с учетом предусмотренной договором отделки составляет ____ (_____) рублей **00 копеек РФ** - (далее – Цена договора).

В Цену договора включена сумма денежных средств, расходуемых: на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры – 90% от Цены договора; на оплату услуг **Застройщика** - 10% от Цены договора.

Разница между Ценой договора и фактической стоимостью Квартиры остается в распоряжении **Застройщика**.

2.2. Участник долевого строительства уплачивает Цену договора путём перечисления денежной суммы на счёт эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте). **Участник долевого строительства** вправе уплатить Цену договора досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Окончательный расчёт между сторонами будет считаться произведенным полностью, а обязанность **Участника долевого строительства** по уплате цены договора выполненной в полном объёме с даты зачисления денежных средств на счёт **эскроу** в сумме и в сроки, указанные в п.2.1. и п.2.2. настоящего Договора, окончательный расчёт будет считаться произведенным полностью, а обязанность **Участника долевого строительства** по уплате цены договора выполненной в полном объёме с момента, когда все поступившие платежи в сумме составят сумму, указанную в п.2.1. настоящего Договора.

Просрочка оплаты Цены договора **Участником долевого строительства** в течение более чем 2 (два) календарных месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уплачивает Цену договора в сумме, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в следующем порядке:

(вариант 1 – за счет собственных средств с рассрочкой)

____ (_____) рублей **00 копеек РФ** **Участник долевого строительства** уплачивает за счет собственных средств после даты государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до **01.03.2021 года**. Указанный платеж может перечисляться в полном объеме единовременно или частично до указанного срока, при этом Квартира до оплаты цены договора в полном объеме не находится в залоге у **Застройщика**.

(вариант 2 – с использованием кредитных средств)

____ (_____) рублей **00 копеек РФ** **Участник долевого строительства** уплачивает за счет кредитных средств не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между **Участником**

долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(вариант 3 – за счет собственных средств без рассрочки)

_____ (_____) рублей 00 копеек РФ Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва,

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-200-57-03

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее **01.09.2021** года.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее **3 (трех)** рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора либо в соответствии с условиями оплаты, изложенными в Договоре.

Размер депонируемой суммы - _____.

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

2.3. Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в оплату Цены договора, используются **Застройщиком** для финансирования строительства и возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости в следующих целях:

2.3.1. Финансирование строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);

2.3.2. Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта недвижимости, на уплату арендной платы за такой земельный участок;

2.3.3. Возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта недвижимости, возмещение затрат на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

2.3.4. Финансирование строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения и иных объектов инженерной инфраструктуры Объекта недвижимости, необходимых для подключения Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство;

2.3.5. Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат на его подключение (технологическое присоединение) к таким сетям;

2.3.6. Финансирование благоустройства (в том числе подготовки соответствующей документации) территории, прилегающей к Объекту недвижимости, согласно проектной документации или возмещение затрат на это благоустройство;

2.3.7. Уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) объекта недвижимости;

2.3.8. Финансирование подготовки документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек);

2.3.9. Уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным

законодательством штрафов;

2.3.10. Оплата платежей, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

2.3.11. Оплата расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

2.3.12. Финансирование формирования единого комплекса недвижимого имущества (кадастровый учет и техническая инвентаризация Объекта недвижимости, кадастровые работы и прочее) или возмещение затрат на формирование этого единого комплекса;

2.3.13. Финансирование коммунальных и эксплуатационных услуг, необходимых для строительства Объекта недвижимости или возмещение затрат на эти коммунальные и эксплуатационные услуги;

2.3.14. Финансирование иных расходов в соответствии с действующим в области долевого строительства законодательством Российской Федерации.

2.4. По соглашению Сторон **Участник долевого строительства и Застройщик** могут изменить срок и порядок уплаты Цены договора (при этом срок уплаты Цены договора не может быть позднее даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию), иные условия настоящего раздела Договора.

2.5. Денежные средства **Участника долевого строительства**, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг **Застройщика** (пункт 2.1. настоящего Договора), расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению.

2.6. В случае отклонения общей площади Квартиры по данным технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора:

2.6.1. более чем на 1 кв. метр в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра – _____ (_____) рублей 00 копеек РФ путем перечисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика.

2.6.2. более чем на 1 кв. метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан осуществить возврат разницы в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат разницы, исходя из стоимости одного квадратного метра – _____ (_____) рублей 00 копеек РФ. Застройщик имеет право не исполнять денежные обязательства перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

2.6.3. Уточнение Цены Договора на основании последующих обмеров, выполненных по заказу (вызову) Участника долевого строительства органом, уполномоченным осуществлять технический учет (инвентаризацию) объектов капитального строительства, не производится.

2.7. Изменение Цены договора не производится в случае изменений и отклонений, изложенных в п. 1.4., 1.5. настоящего Договора, если они не соответствуют условиям, изложенным в п.2.6.1., 2.6.2. Договора.

2.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации Договора в органах осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства (либо от третьего лица по поручению Участника долевого строительства) в счет оплаты Цены договора до момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (Семи) банковских дней.

В случае если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Участника долевого строительства), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Участника долевого строительства, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом по соглашению сторон. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Застройщиком в течение 7 (семи) банковских дней с момента получения заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства возмещает Застройщику затраты по оплате комиссионных расходов, связанных с перечислением денежных средств на счет участника долевого строительства в связи с их возвратом по условиям настоящего пункта.

2.9. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником долевого строительства, не является коммерческим кредитом и на нее не распространяются правила статьи 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.10. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.11. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика, в том числе путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые документы, дающие право выполнять работы/оказывать услуги.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта недвижимости путем заключения договоров с организациями – членами соответствующих СРО и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры в соответствии с проектной документацией,
- передачу вышеуказанных объектов инфраструктуры в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- строительный контроль;
- благоустройство территории;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства Объекта недвижимости: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;
- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусмотренных актами органов государственной и/или муниципальной власти;

3.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее 01 марта 2021 года.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в срок, не превышающий 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п.4.1. Договора передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства надлежащим образом оформленные документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(документы, оформляемые Застройщиком или с его участием).

3.1.6. Заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации, в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить Цену договора в соответствии с разделом 2 настоящего Договора «Цена договора, сроки и порядок ее уплаты».

3.2.2. Не позднее сроков, указанных в Договоре, принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства.

3.2.3. При приёмке Объекта долевого строительства в установленном законом порядке принять на себя обязательства по договору с управляющей компанией, заключенному/заключаемому в соответствии с п.6.1. и п.6.2. настоящего Договора и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.4. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.5. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы по перепланировке и переоборудованию Квартиры (в том числе перенос внутренних перегородок, дверных проемов, установка, замена или перенос инженерных сетей, сантехнического, электротехнического и иного оборудования) в Объекте долевого строительства, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязан выполнить соответствующее указание Застройщика в установленный последним срок.

3.2.6. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по своевременной оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) с момента принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, использовать Квартиру с соблюдением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.2.7. Нести риски случайной гибели и порчи Квартиры с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет, за исключением случая, предусмотренного п. 4.6 Договора.

3.2.8. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации **Договора** и его возможных изменений, за свой счет.

3.2.9. Осуществить за свой счет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в срок не более чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Квартиру проинформировать Застройщика о дате регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.10. В период строительства вплоть до даты приема-передачи Квартиры, установленной в п.п. 4.1., 4.2. Договора, не посещать и не находиться на территории строительной площадки и в строящемся Объекте недвижимости без письменного согласия Застройщика и без сопровождения персоналом Застройщика.

3.3. Застройщик имеет право:

3.3.1. Вносить изменения в проектную документацию с соблюдением установленной действующим законодательством процедуры внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

Существенным является только такое изменение Проектной документации, которое привело к:

- изменению местоположения Квартиры на поэтажном плане;
- увеличению этажности Объекта недвижимости;
- переводу жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства России;
- к изменениям размера Квартиры: уменьшению или увеличению общей площади Квартиры, указанной в п.1.1. Договора, более чем на 5 (пять) процентов.

4. Передача объекта долевого строительства.

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **27 марта 2021 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательства по передаче Квартиры досрочно.

4.2. В соответствии с законодательством РФ по окончании строительства Объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию **Застройщик** направляет

Участнику долевого строительства в письменном виде сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и о необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (далее – Сообщение). Сообщение **Застройщика** направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу в Разделе 11 Договора в графе «Адрес для почтовой корреспонденции» или вручается **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять от **Застройщика** по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения сообщения от **Застройщика**.

4.5. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый **Застройщиком**. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок **Участник долевого строительства** обязан принять от **Застройщика** по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения уведомления об устранении замечаний от **Застройщика**.

4.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в **пунктах 4.4, 4.5 Договора**, или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в сроки, установленные в **пунктах 4.4, 4.5 Договора** при отсутствии в нем дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, уведомлении об устранении замечаний, **Застройщик** вправе по истечению указанных сроков составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

При этом риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

4.7. Права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет 5(пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, в том числе входящих в его состав элементов отделки, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их производителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, при соблюдении условий и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими

лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к значительному ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.7. При выявлении дефекта **Участник долевого строительства** обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней направить **Застройщику** письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание данного дефекта с приложением документов, подтверждающих гарантийность данного случая.

5.8. Представитель **Застройщика** должен прибыть для установления причины дефекта в срок, согласованный с **Участником долевого строительства**. После прибытия представитель **Застройщика** проводит осмотр, и Стороны составляют акт осмотра, в котором отражается характер дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за дефект несет **Застройщик**.

5.9. Если дефект может привести к ухудшению качества Квартиры или Объекта недвижимости, то **Участник долевого строительства** обязан немедленно письменно сообщить об этом **Застройщику**, Управляющей компании, принявшей на обслуживание Объект недвижимости, и принять меры по минимизации ущерба (обратиться в экстренные аварийные службы). При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

5.10. **Участник долевого строительства** несет ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ за произведенную им в указанной в настоящем договоре Квартире перепланировку или реконструкцию систем: водоснабжения, канализации, отопления, приведшую к аварийной ситуации или ущемляющую интересы других **Участников долевого строительства**, а также иные работы, не предусмотренные проектом, или направленные на изменение решений, отраженных в проектной документации на Объект долевого строительства.

5.11. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Передача Объекта долевого строительства на техническое обслуживание.

6.1. **Застройщик** не позднее чем через 5 (пять) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости – жилого дома по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Псковичская волость», д. Хотицы, на земельном участке с кадастровым номером 60:18:0142304:383, заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации в установленном законом порядке.

6.2. **Участник долевого строительства** с момента подписания акта приёма-передачи Квартиры становится стороной договора управления многоквартирным домом, заключенного на момент передачи квартиры участнику долевого строительства и заключаемого впоследствии в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, с управляющей организацией, и оплачивает все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Псковичская волость», д. Хотицы, на земельном участке с кадастровым номером 60:18:0142304:383.

7. Обеспечение исполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора земельный участок с кадастровым номером 60:18:0142304:383, площадью 3060,0 кв.м., и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости находятся в залоге у участников долевого строительства.

7.2. **Застройщик** вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** до момента выполнения **Участником долевого строительства** перед **Застройщиком** всех денежных обязательств, предусмотренных Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленного п. 2.2 Договора срока оплаты Цены договора, либо оплаты Цены договора в меньшей сумме, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения п. 4.1. настоящего Договора **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

8.4. В случае нарушения **Участником долевого строительства**, установленного п. 2.2 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, вытекающих из Договора.

8.5. В случае расторжения Договора по инициативе **Участника долевого строительства** без вины **Застройщика** **Застройщик** освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами **Участника долевого строительства**. В этом случае **Застройщик** на основании соглашения о расторжении Договора с **Участником долевого строительства** обязан вернуть **Участнику долевого строительства** в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора денежные средства, уплаченные в счет Цены договора, за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (десяти) процентов от Цены договора.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

10. Заключительные положения.

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. При этом обязательства **Застройщика** считаются исполненными со дня подписания Сторонами акта приема-передачи, предусмотренного в Договоре, а обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными со дня уплаты им Цены Договора в полном размере с учетом п.п. 2.6., 2.6.1., 2.6.2., Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи, предусмотренного в Договоре.

10.2. На момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьим лицом, в споре и под арестом не состоит.

10.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и соглашения, которые могли быть приняты и сделаны сторонами до его заключения.

10.5. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются в виде подписанных обеими сторонами дополнительных соглашений, которые будут являться неотъемлемой частью Договора.

10.6. Все, что не предусмотрено условиями Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. В случае изменения реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

10.8. Уступка **Участником долевого строительства** прав (требований) и обязанностей по настоящему Договору допускается только с письменного согласия **Застройщика**. **Участник долевого строительства** в течение 3 (трёх) календарных дней со дня заключения уступки прав (требований) и обязанностей по настоящему Договору, должен предоставить **Застройщику** уведомление о произведённой уступке с приложением оригинала документа, подтверждающего уступку.

10.9. **Застройщик** имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при просрочке внесения **Участником долевого строительства** оплаты Цены договора или любого из платежей в течении более чем два месяца. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора в соответствии с настоящим пунктом, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном законом.

10.10. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора **Застройщик** имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право собственности которого может находиться в залоге, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по изменению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменения вида разрешенного использования, других характеристик земельного участка и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у залогодержателя прав собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в том числе аренду, а **Участник долевого строительства** подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению вида разрешенного использования, и других характеристик земельного участка т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у залогодержателя прав собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, на передачу в залог прав собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в том числе в аренду, на внесение соответствующих изменений в единый государственный реестр недвижимости.

10.11. Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает **Застройщику** согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых застройщику, в целях обеспечения исполнения заключенного договора участия в долевом строительстве.

Обработка персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных (п.3 ст.3 Федерального закона РФ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. №152-ФЗ).

Указанное согласие Участника долевого строительства действительно в течение срока действия Договора участия в долевом строительстве. Указанное согласие может быть отозвано участником долевого строительства посредством направления **Застройщику** соответствующего письменного заявления.

10.12. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие Приложения:

1. Приложение 1. Схема жилого помещения (квартиры);
2. Приложение 2. Чертеж «Местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома (типовой план этажа)».

10.13. Настоящий Договор составлен и подписан сторонами в **трех** экземплярах, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Псковской области), другие экземпляры - передаются сторонам.

11. Реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью

«Строительная компания «Возрождение-19»

Почтовый адрес: 180020, г. Псков, ул. Алмазная, д. 10,
корпус главный, помещение 8, этаж 2

Юридический адрес: 180022, г. Псков, ул. Алмазная,
д. 10, корпус главный, помещение 8, этаж 2

ОГРН 1166027055017

ИНН 6027170963, КПП 602701001

Наименование Банка получателя Псковское отделение
№ 8630 ПАО Сбербанк

Расчетный счет получателя 40702810451000001470

БИК 045805602

Корреспондентский счет 30101810300000000602

Электронная почта: vozs19@scandidom.com

Генеральный директор

И.И. Шатров

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА