ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Псков Псковской области Российской Федерации
_____ две тысячи _____года

Общество с ограниченной ответственностью «Руст», зарегистрированное Межрайонной инспекцией ИФНС России № 1 по Псковской области 23 января 2013 года, ИНН 6027146907, ОГРН 1136027000119, в лице директора Кийски Галины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, далее именуемая «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, этажность – 4-5 этажей, общая площадь – 5687,9 кв. метров, наружные стены – трехслойные: 1)внутренний несущий слой 380мм из керамического рядового пустотелого кирпича КР-р-пу250х120х88/1,4НФ/100/1,4/15/ГОСТ 530-2012; 2) утепляющий слой наружных стен из пенополистерола ПСБс-25 ГОСТ 15588-86 в 2 слоя 60х2=120мм с перехлестом минимум 100мм; 3) наружный слой 120мм из керамического утолщенного лицевого кирпича КР-л-пу 250х120х88/1,4НФ/100/1,4/75/ГОСТ 530-2012; 4) штукатурка наружных стен цементно-известковым раствором с покраской фасада, материал поэтажных перекрытий - сборные ж/б многопустотные плиты по серии 1.141.1-1 вып.60,64 ЗАО "ЖБИ-1", класс энергоэффективности – "А" (очень высокий), класс сейсмостойкости – не предусмотрен проектной документацией, по адресу: **город Псков, ул. Красноармейская, дом № 4А** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в **собственность квартиру,** указанную в п. 1.4 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство **№ 60-RU60302000-28-2016**, выданное Администрацией города Пскова 14.09.2016 года;
- Договор № 1 аренды земельного участка от 26.11.2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

1.3. Застройщик осуществляет строительство на земельном участке с **кадастровым номером 60:27:0050404:18, площадью 13795,0 кв.м**. в соответствии с утвержденным проектом, техническими условиями и действующими строительными нормами и правилами.

1.4. Предварительное описание Квартиры, согласно проектной документации:

- _____комнатная квартира на _____ этаже;
- квартира **№** _____;
- проектная площадь квартиры – _____ кв.м;
- балкон (лоджия) – ___ кв.м;
- продаваемая площадь _____ кв.м.

1.5. В соответствии с Разрешением на строительство срок окончания строительства – 01.12.2018 года. В период строительства дома Застройщик имеет право корректировки указанного срока в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".
- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

1.7. В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена

или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Состав общего имущества определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. За счет собственных средств и других привлеченных средств обеспечить возведение многоквартирного дома, строящегося по адресу: г. Псков, ул. Красноармейская, д. 4А, в установленные сроки, в точном соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также обеспечить соответствие состояния причитающейся Участнику долевого строительства квартиры. Сумма экономии денежных средств долевого строительства, как разница между полученными средствами и фактическими затратами, остается в собственности застройщика.

2.1.2. Осуществить все действия по строительству Квартир в целом, в том числе выполнить условия настоящего Договора, обеспечить подключение многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.1.3. Уведомить Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре, в соответствии с п. 3.2. настоящего договора, о возможности и необходимости принятия Квартир по передаточному акту.

2.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру до **01.02.2019 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче Квартир досрочно.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Исполнить обязательства по оплате в полном объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя по передаточному акту принять квартиру. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ со стороны Участника долевого строительства, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указать несоответствие Квартиры. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки квартиры и государственной регистрации права собственности на нее.

2.2.3. Оформить (зарегистрировать) за свой счет право собственности на переданную Квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта на квартиру.

2.2.4. Оплатить за свой счет услуги по изготовлению технической документации на квартиру, услуги кадастровых инженеров.

2.2.5. Участник долевого строительства не вправе без предварительного (письменного) согласия Застройщика передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам.

3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Передача Объекта долевого строительства производится с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок до 01.02.2019 года. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) дней со дня получения указанного уведомления.

3.3. Передача квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 1.5. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложение об изменении настоящего Договора. В случае согласия Участника долевого строительства на изменение срока передачи квартиры стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении срока, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора для передачи, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели или ухудшения состояния Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. Также к участнику долевого строительства переходит бремя содержания квартиры.

3.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Инвестиционный взнос (Стоимость Квартиры) по квартире № ___составляет сумму в размере _____ рублей.

В цену Договора включена сумма денежных средств, расходуемая на возмещение затрат на строительство (создание) объекта в размере _____рублей и на оплату услуг Застройщика в размере 15% от Стоимости Квартиры – _____рублей.

4.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства следующим образом_____

4.3. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, сроком действия по 24 часа 00 минут_____.

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок на квартиру составляет **5 (пять)** лет. Течение гарантийного срока начинается с момента подписания разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательств требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе переустройства, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации Участником долевого строительства или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет **3 (три)** года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной и рабочей документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие квартиры указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

5.3. Если многоквартирный жилой дом построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Разумный срок устранения недостатков составляет 60 (шестьдесят) рабочих дней. В случае, если это требование не будет исполнено, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения цены настоящего Договора, кроме того, в этом случае Участник долевого строительства вправе предупредить о намерении самостоятельно устранить недостатки и, в том случае, если и после такого уведомления недостатки не будут устранены Застройщиком — вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.4. 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. Право собственности, бремя содержания квартиры и общего имущества в многоквартирном доме, выбор способа управления многоквартирным домом

6.1. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник долевого строительства обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

6.2. Регистрация права собственности осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

6.3. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру (Передаточный акт, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены настоящего Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

6.4. Участник долевого строительства несет расходы по содержанию квартиры и общего имущества в многоквартирном жилом доме (в том числе по оплате коммунальных услуг) со дня выдачи Разрешения на ввод дома в эксплуатацию. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) дней со дня получения письменного требования о компенсации от Застройщика. К письменному требованию о компенсации Застройщик обязан приложить документ, подтверждающий фактически произведенные расходы.

6.5. Участник долевого строительства поручает Застройщику передачу жилого дома на техническое обслуживание управляющей организации.

6.6. Участник долевого строительства в течение 10 дней после регистрации права собственности на Объект долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг.

7. Ответственность сторон.

7.1.Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения установленного п. 4.2. настоящего договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

7.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки квартиры либо необоснованного отказа от подписания передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей, а также обязан компенсировать убытки Застройщика, в том числе расходы на содержание квартиры.

7.4. Просрочка внесения платежа, предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора, в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном законом.

8. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

8.1. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих полному или частичному выполнению Застройщиком или Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, в случае пожара, стихийных бедствий, климатических условий, военных действий, запрещения экспорта и/или транзита, забастовок или других обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, Стороны освобождаются от ответственности за задержку или полную невозможность выполнения своих обязательств.

8.2. Сторона, для которой стало невозможным выполнение обязательств по настоящему Договору вследствие форс-мажорных обстоятельств, должна в течение пяти дней с момента возникновения данных обстоятельств письменно известить другую Сторону о начале и прекращении действия таких обстоятельств.

9. Заключение, изменение и расторжение настоящего договора

9.1.Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.4. Участник долевого строительства или Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления уведомления об отказе от настоящего Договора в случаях, предусмотренных Законом.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается

расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

10. Разрешение споров.

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с его исполнением, стороны, по возможности, урегулируют путем взаимных переговоров.

10.2. В случае не достижения сторонами согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области (в Псковском городском суде) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.3. По вопросам не отраженным в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующими нормативными документами РФ и ГК РФ.

11. Заключительные положения.

11.1. Участник долевого строительства обязан письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

11.2. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в пяти экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области, один передается Участнику долевого строительства, три экземпляра передаются Застройщику.

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

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: **Участник долевого строительства:**