

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 именуемый «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) подземную парковку на 59 машино-мест (5 этап строительства жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой), этажность – 1 (в т.ч. – подземный), общая площадь – 2065,0 кв.метров, несущие конструкции ж/б колонны, перекрытия – монолитная ж/б плита, ограждающие конструкции бетонные фундаменты жилых домов и монолитные бетонные стены со всех сторон, класс энергоэффективности и класс сейсмостойкости – не предусмотрены проектной документацией, по адресу: **город Псков, ул. Красноармейская, дом № 4Б** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать Участнику долевого строительства **в собственность парковочное место** (далее – объект долевого строительства), указанное в п. 1.4 Договора, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № **60-RU60302000-31-2016**, выданное Администрацией города Пскова от 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 объекта долевого строительства, согласно проектной документации:

- парковочное место № _____;
- количество этажей – 1 (в т.ч. – подземный);
- проектная площадь парковочного места – _____ кв.м.

1.5. В соответствии с Разрешением на строительство срок окончания строительства – 10.12.2018 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”.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. За счет собственных средств и других привлеченных средств обеспечить строительство подземной парковки по адресу: г. Псков, ул. Красноармейская, д. 4Б, в установленные сроки, в точном соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами.

2.1.2. Осуществить все действия по строительству объекта долевого строительства в целом, в том числе выполнить условия настоящего Договора.

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 объекта долевого строительства по передаточному акту.

2.1.4. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства до **10.02.2019 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства 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 объект долевого строительства. 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 объекта. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности на него.

2.2.3. Оформить (зарегистрировать) за свой счет право собственности на переданный объект долевого строительства 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 помещение.

2.2.4. Оплатить за свой счет услуги по изготовлению технической документации на объект долевого строительства, услуги кадастровых инженеров.

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 10.02.2019 года. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

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

3.3. Передача объекта долевого строительства 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 предложением об изменении настоящего Договора. В случае согласия Участника долевого строительства на изменение срока передачи объекта долевого строительства стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении срока, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора для передачи, вправе составить односторонний передаточный акт.

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 парковочного места) составляет сумму в размере _____ рублей, в т.ч. НДС – _____ 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 – _____ рублей.

4.2. Уплата цены Договора производится _____.

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет**. Течение гарантийного срока начинается с момента подписания разрешения на ввод подземной парковки в эксплуатацию. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов помещения, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа помещения или его 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) объекта долевого строительства, 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.

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 объект долевого строительства,

качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной и рабочей документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие объекта долевого строительства указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, 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 помещения и общего имущества в многоквартирном доме, выбор способа управления многоквартирным домом

6.1. Право собственности на объект долевого строительства 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 подземной парковки обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства. 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 общего имущества в подземном парковке (в том числе по оплате коммунальных услуг) со дня выдачи Разрешения на ввод подземной парковки 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 подземной парковки 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 помещения 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 помещения.

7.4. Просрочка внесения платежа, предусмотренного п. 4.2. 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 четырех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области, один передается Участнику долевого строительства, два 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