Приложение № 1

к приказу от \_\_.12.2021 № \_\_\_

**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве № З18/……../……**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **г. Псков** | **« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года** |  |

**Акционерное общество специализированный застройщик «Псковжилстрой»** (сокращенное наименование – АО СЗ «Псковжилстрой»), в лице исполняющего обязанности генерального директора Абрамова Владислава Рувиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект –** строящийся Застройщиком Строительство многоквартирного 9-ти этажного 3-х секционного жилого дома № 6 (в соответствии с ППТ), расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость» деревня Борисовичи, земельный участок с КН 60:18:0060201:3314, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)** | Многоквартирный дом |
| **Назначение объекта** | Жилое |
| **Этажность** | 9 |
| **Общая площадь** | 9658,75 м2 |
| **Материал наружных стен** | Материал наружных стен и каркаса объекта:  Наружные стены – толщиной 310 мм из сборных железобетонных трехслойных панелей.  Бескаркасное, поперечно-стеновая с несущими внутренними и наружными стенами. |
| **Материал поэтажных перекрытий** | Многопустотные железобетонные панели перекрытия |
| **Класс энергоэффективности** | В (высокий) |
| **Сейсмостойкость** | Сейсмостойкость: До 5 баллов по шкале MSK-64 согласно картам ОСР-97-А, ОСР-97-В, ОСР-97-С к СП 14.13330.2011 |

и расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», д. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 18. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», южнее д.Борисовичи, имеющий общую площадь 8110,00м2 кадастровый номер: 60:18:0060201:3314, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: **для жилищного строительства**, принадлежащего застройщику на праве собственности, запись о государственной регистрации права от № 60:18:0060201:3314-60/001/2018-1 от 02.02.2018 года.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п. 2.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство **№ 60-RU60518420-249-2018, выданного Администрацией Псковского района от «07» июня 2018 года.**

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика в сети Интернет: pskovzhilstroi.ru и официальном сайте единой информационной системы жилищного строительства: НАШ.ДОМ.РФ, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Номер Объекта |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь комнат |  |
| 3.1. | в т.ч. площадь комнаты 1 |  |
| 3.2. | в т.ч. площадь комнаты 2 |  |
| 3.3. | в т.ч. площадь комнаты 3 |  |
| 4. | Количество балконов |  |
| 5. | Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) |  |
| 5.1. | в т.ч. площадь балкона 1 |  |
| 5.2. | в т.ч. площадь балкона 2 |  |
| 6. | Количество лоджий |  |
| 7. | Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5) |  |
| 7.1 | в т.ч. площадь лоджии 1 |  |
| 7.2 | в т.ч. площадь лоджии 2 |  |
| 8. | Количество помещений вспомогательного использования |  |
| 9. | Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| 9.1. | в т.ч. площадь кухни |  |
| 9.2. | в т.ч. площадь --- |  |
| 10. | Этаж |  |
| 11. | Секция |  |
| 12. | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) |  |
| 13. | Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений м2 |  |
| 14. | Назначение Объекта долевого строительства | Жилое помещение |

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 07.12.2023 года включительно. При этом Стороны установили, что допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах: pskovzhilstroi.ru и НАШ.ДОМ.РФ.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

**3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты**

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк»), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Застройщик: Акционерное общество специализированный застройщик «Псковжилстрой»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.2.2. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 07.12.2023 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или подтверждение размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе Объекта долевого строительства в эксплуатацию;

3.2.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет Застройщика.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 и 3.4 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.2.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.2.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.3.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п. 3.4 и 3.5 Договора.

3.3. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

3.4. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства превысит Площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.2 Договора, более чем на 1 м2 от площади Объекта долевого строительства, но не более 5% от площади Объекта долевого строительства, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.6 Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора, а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания акта приема-передачи.

3.5. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора, более чем на 1 м2 от площади Объекта долевого строительства, но не более 5% от площади Объекта долевого строительства, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.6 Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства, указанной п. 2.2 Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.6. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п. 3.4 и 3.5 Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

3.7. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.8. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, согласно действующего законодательства РФ.

**4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства**

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 3.4 настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объёме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, а в случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства несоответствия Объекта условиям Договора, указать в акте приема-передачи перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не прибыл на приемку Объекта, согласно уведомлению Застройщика либо не предоставил мотивированное обоснование невозможности прибыть на приемку Объекта, в установленный законом срок.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не принял Объект долевого участия в строительстве, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**5. Обязательства Сторон**

**5.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 3.1, 3.2, 3.4 Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения с момента подписания Сторонами акта приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

В случае составления одностороннего акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 4 Договора, Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения с момента составления одностороннего Акта.

5.1.7. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.5 и 5.1.6 Договора.

5.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора, Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.9. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.11. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.13. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

**5.2. Права Участника долевого строительства:**

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. При наличии неисполненного обязательства по оплате объекта ДДУ участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии обязательного предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке. При отсутствии такого согласования сделка по уступке является ничтожной. В случае отказа в таком согласовании Застройщиком и Банком участник долевого строительства не вправе по собственной инициативе производить уступку своих прав и обязанностей третьим лицам.

В случае полного исполнения обязательств по оплате стоимости объекта ДДУ участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии обязательного письменного уведомления Застройщика и обязуется уведомить Застройщика о заключении соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему договору в течении 5 (Пяти) рабочих после подписания данного соглашения.

5.2.3. После государственной регистрации соглашения об уступке, первоначальный участник долевого строительства обязуется в течении 5 (Пяти) рабочих дней предоставить один экземпляра такого соглашения Застройщику.

5.2.4. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

**5.3. Обязанности Застройщика:**

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте: pskovzhilstroi.ru.

5.3.5. В случаях, указанных в п. 5.3.4 Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**5.4. Права Застройщика:**

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п. 3.1, 3.4 Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3 Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6. Гарантии качества.**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), 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.

6.4. При передаче Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства между сторонами Договора составляется акт приема-передачи. В случае наличия возражений относительно качества Объекта, в акте приема-передачи указывается перечень недостатков, а также сроки устранения выявленных недостатков.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п. 6.2 Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.6. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.7. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного заявления. По получении Застройщиком такого заявления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт с детальным указанием характера/вида недостатка. Застройщик устраняет в разумные сроки, без дополнительной оплаты, недоделки и недостатки, обнаруженные в ходе осмотра Объекта долевого строительства, а также устраняет обнаруженные недостатки в период гарантийной эксплуатации Объекта в случае, если данные недостатки не являются следствием нормального износа и (или) ненадлежащей эксплуатации. Разумный срок устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) календарных дней с момента получения Застройщиком заявления от Участника долевого строительства и составления акта, включающего перечень дефектов и/или недоделок.

6.8. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства без согласования в установленном порядке работ по изменению фасада Дома;

- в случае осуществления ремонтных работ после государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования с уполномоченным органом муниципальной власти и уведомить Застройщика, путем предоставления Постановления уполномоченного органа муниципальной власти о согласовании выполнения перепланировки/переустройства, а в случае изменения внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов, переустройство внутриквартирного газового оборудования и т.п.) Участник долевого строительства обязан до проведения указанных работ произвести соответствующее согласование с Застройщиком. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, проведение указанных действий полностью освобождает Застройщика от ответственности за их возможные негативные последствия, при этом Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 5 (пяти) процентов от цены настоящего договора и возмещение в полном объеме затрат и убытков Застройщика, понесенных им в связи с ликвидацией перепланировки и (или) переустройства, проведенного Участником долевого строительства. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

**7. Срок действия Договора**

7.1. Договор действует с момента государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

**8. Изменение Договора и прекращение его действия**

8.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

8.2 Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

- по решению суда;

- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 6.2 Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.5. По требованию Участника долевого строительства, Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта;

- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Законом № 214-ФЗ максимальный предел;

- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.7. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях настоящего Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своих обязательств признаются нарушение обязательств, установленных п.п. 3.2, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8 Договора.

8.8. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.9. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.10. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора.

В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

**9. Ответственность Сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных п. п. 3.1, 3.4 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п.3.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

9.5. В случае непредставления Участником долевого строительства в адрес Застройщика соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему договору, либо несоблюдения срока представления, указанного в пункте пункта 5.2.3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, а также возмещает убытки Застройщика, возникшие в связи с непредоставлением (несогласованием) соглашения об уступке прав по настоящему Договору.

**10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

**11. Дополнительные условия**

11.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. п. 3.4 и 3.5 Договора.

11.2. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера, передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. п. 3.4, 3.5 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п. 1.1 Договора).

**12. Заключительные положения**

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Все юридически значимые сообщения (уведомления, претензии, письма, мотивированные отказы от приемки Работ), могут направляться Сторонами любым из нижеперечисленных способов:

- заказными письмами с уведомлением о вручении (по адресу, указанному в разделе 13 настоящего Договора), либо в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора, заказными письмами с описью вложения и уведомлением о вручении. Датой доставки считается дата, указанная в уведомлении о вручении либо дата вручения, указанная в отчете с официального сайта «Почта России» об отслеживании почтового отправления с идентификатором. Сообщение также считается доставленным в случае, если сообщение не вручено в связи с «возвратом по истечении срока хранения», «отказом от получения», а также в случае отсутствия Стороны по адресу, указанному в разделе 13 настоящего Договора, данные сведения подтверждаются почтовым отправлением с соответствующими отметками и/или отчетом с официального сайта «Почта России» об отслеживании почтового отправления с идентификатором. В этом случае датой доставки сообщения считается дата высылки почтового отправления отделением почтовой связи обратно отправителю, указанная в отчете с официального сайта «Почта России» об отслеживании почтового отправления с идентификатором.

- по электронной почте (по электронному адресу, указанному в разделе 13 настоящего Договора). Датой доставки сообщения считается день его отправки по электронной почте.

- передаваться нарочно под расписку уполномоченному лицу Стороны Договора. Датой доставки считается дата вручения письма уполномоченному лицу.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.5. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до момента исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.6. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.8. Договор составлен в трех идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.9. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.9.1. Приложение № 1 – Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

12.9.2. Приложение № 2 – Характеристика Объекта долевого строительства.

12.9.3. Приложение № 3 – Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (образец);

12.9.4. Приложение № 4 – Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (образец).

**13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **13.1. Застройщик:** |  | **13.2. Участник долевого строительства** |
| **АО СЗ «Псковжилстрой»**  180000, г. Псков, ул. Карла Маркса, д. 42  E-mail: main@pskovzhilstroi.ru  ИНН/КПП 6027154129/ 603701001  ОГРН 1146027000569  р/сч 40602810851000000045  Наименование банка:  Псковское отделение № 8630 ПАО Сбербанк  БИК: 045805602  к/сч 30101810300000000602  Исполняющий обязанности  генерального директора  АО CЗ «Псковжилстрой»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Р. Абрамов  м.п. |  | ФИО  пол \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_г.р., место рождения:\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый и адрес электронной почты для направления уведомлений и корреспонденции по договору:  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года № З18/…………../20….**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

**Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта**

**Наименование** **Объекта**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*[отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас]*

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**Исполняющий обязанности**

**генерального директора**

**АО СЗ «Псковжилстрой»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Р. Абрамов**

**м.п.**

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года № З18/…………../20….**

**Характеристика Объекта долевого строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Общие характеристики | | | | Дверь входная в квартиру | Металлические | | | Внутренний водопровод холодного и горячего водоснабжения | Есть | | | Внутренняя канализация | Есть | | | Внутренняя система отопления | Есть | | | Внутренняя система газоснабжения | Есть | | | Сантехническое оборудование | Отсутствует | | | Приборы учета расхода горячей, холодной воды, электроэнергии | Общедомовой и поквартирный учет | | | Электроразводка в квартире | Есть | | | Электрооборудование  – розетки  – выключатели | Есть  Есть | | | Комнаты | | | | Межкомнатные двери | отсутствуют | | | Пол | Стяжка «черновая», без установки «маяков», без нанесения дополнительного выравнивающего слоя | | | Наружные стены | Согласно проектному решению | | | Внутренние стены | Согласно проектному решению | | | Потолок | Без отделки | | | Кухня | | | | Межкомнатные двери | отсутствуют | | | Пол | Стяжка «черновая», без установки «маяков», без нанесения дополнительного выравнивающего слоя | | | Наружные стены | Согласно проектному решению | | | Внутренние стены | Согласно проектному решению | | | Потолок | Без отделки | | |  | | | Сан. узел, ванна | | | | Двери | отсутствуют | | | Пол | Стяжка «черновая», без установки «маяков», без нанесения дополнительного выравнивающего слоя | | | Стены | Согласно проектному решению | | | Потолок | Без отделки | | | Прихожая | | | | Пол | Стяжка «черновая», без установки «маяков», без нанесения дополнительного выравнивающего слоя | | | Потолок | Без отделки | | | Стены | Согласно проектному решению | | | Входная дверь | Металлическая | | | Лоджии/Балконы | | | | Пол | Ж/б плита | | | Ограждение | Согласно проектному решению | |   Примечание: места общего пользования отделываются по проекту.  **Застройщик: Участник долевого строительства:**  **Исполняющий обязанности**  **генерального директора**  **АО СЗ «Псковжилстрой»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Р. Абрамов**  **м.п.** |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года № З18/…………../20….**

Форма

Акта приема-передачи

объекта долевого строительства

город Псков «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года

Акционерное общество специализированный застройщик «Псковжилстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполняющего обязанности генерального директора Абрамова Владислава Рувиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО), \_, "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ года (далее - «Договор») и на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_ года., выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, АО СЗ «Псковжилстрой», передает, а «Участник долевого строительства» осуществляет осмотр и, принимает в собственность следующий объект долевого строительства:

- \_\_\_\_\_\_\_\_комнатную квартиру №\_\_\_\_\_\_\_, расположенную на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже , общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., состоящую из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии вспомогательных помещений, лоджий, террас, балконов и т.д. указать их) в соответствии с замерами указанными в техническом паспорте на объект капитального строительства), в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

КН:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. По результатам осмотра объекта долевого строительства, стороны «Договора» не имеют претензий относительно надлежащего исполнения взаимных обязательств, предусмотренных «Договором», в том числе по площади, планировке объекта долевого строительства, а также претензий по его техническому состоянию, в том числе техническому состоянию следующих конструктивных элементов:

|  |  |
| --- | --- |
| Конструктивный элемент | Наличие/отсутствие претензии |
| Дверь входная в квартиру |  |
| Приборы учета расхода горячей, холодной воды, газа, электроэнергии |  |
| Внутренние инженерные сети: | Водоснабжение: |
| Канализация: |
| Отопление: |
| Электроснабжение: |
| Вентиляция: |
| Газоснабжение: |
| Слаботочная сеть: |
| Электрооборудование  – розетки  – выключатели |  |
| **Комнаты** | |
| Пол |  |
| Наружные стены |  |
| Внутренние стены |  |
| Потолок |  |
| Окно |  |
| **Комнаты** | |
| Пол |  |
| Наружные стены |  |
| Внутренние стены |  |
| Потолок |  |
| Окно |  |
| **Комнаты** | |
| Пол |  |
| Наружные стены |  |
| Внутренние стены |  |
| Потолок |  |
| Окно |  |
| **Комнаты** | |
| Пол |  |
| Наружные стены |  |
| Внутренние стены |  |
| Потолок |  |
| Окно |  |
| **Кухня** | |
| Пол |  |
| Наружные стены |  |
| Внутренние стены |  |
| Потолок |  |
| Окно |  |
| **Сан. узел, ванна** | |
| Пол |  |
| Стены |  |
| Потолок |  |
| **Прихожая** | |
| Пол |  |
| Потолок |  |
| Стены |  |
| Входная дверь |  |
| **Лоджии/балкон/веранда** | |
| Пол |  |
| Ограждение |  |
| Остекление |  |

3. С момента подписания сторонами «Договора» настоящего Акта, «Договор» считается исполненным в полном объеме.

4. С момента подписания настоящего Акта «Участник долевого строительства» несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства (квартиры), в соответствии со статьями 210, 211, 218, 244, 245 Гражданского кодекса кой Федерации.

5. При подписании настоящего Акта «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства – 2 экз.

6. Участник долевого строительства выполнил свои финансовые обязательства перед Застройщиком по Договору № \_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. о долевом участии в полном объеме.

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью «Договора», который является правоустанавливающим документом, в целях определения собственника объекта долевого строительства.

8. Настоящий Акт составлен в \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

9. Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **АО СЗ «Псковжилстрой»**  180000, г. Псков, ул. Карла Маркса, д. 42  E-mail: main@pskovzhilstroi.ru  ИНН/КПП 6027154129/ 603701001  ОГРН 1146027000569  р/сч 40602810851000000045  Наименование банка:  Псковское отделение № 8630 ПАО Сбербанк  БИК: 045805602  к/сч 30101810300000000602  Исполняющий обязанности  генерального директора  АО CЗ «Псковжилстрой»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Р. Абрамов  м.п. | ПРИНЯЛ:  «Участник долевого строительства»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО)  дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г,  место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  паспорт серии:\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года,  код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/    **Приложение № 4**  **к Договору участия в долевом строительстве**  **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года № З18/…………../20….** |

Форма

Одностороннего акта приема-передачи

объекта долевого строительства

город Псков «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года

Акционерное общество специализированный застройщик «Псковжилстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполняющего обязанности генерального директора Абрамова Владислава Рувиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, **в связи с невыполнением Участником долевого строительства-** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО), \_, "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **обязанности по приемке объекта долевого строительства** (квартиры по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), предусмотренной частью 4 статьи 8 Федерального закона 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», о чем он был уведомлен письмом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года (почтовая квитанция № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.), составило настоящий односторонний акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ года (далее - «Договор») и на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_ года., выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, АО СЗ «Псковжилстрой», передает. а «Участник долевого строительства» принимает в собственность следующий объект долевого строительства:

- \_\_\_\_\_\_\_\_комнатную квартиру №\_\_\_\_\_\_\_, расположенную на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже , общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., состоящую из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии вспомогательных помещений, лоджий, террас, балконов и т.д. указать их) в соответствии с замерами указанными в техническом паспорте на объект капитального строительства), в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Настоящий акт приема-передачи подтверждает надлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств, предусмотренных «Договором», в том числе по площади, планировке объекта долевого строительства, а также по его техническому состоянию, в том числе техническому состоянию всех конструктивных элементов (входной двери в квартиру, приборов учета расхода коммунальных услуг, канализация, отопления, электроснабжения, вентиляции, газоснабжения, слаботочной сети, пола, потолков, наружных и внутренних стен, окон, остекления и ограждения лоджий/балконов/веранд.

3. С момента составления настоящего акта приема-передачи, «Договор» считается исполненным в полном объеме.

4. С момента составления настоящего акта приема-передачи «Участник долевого строительства» несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства (квартиры), в соответствии со статьями 210, 211, 218, 244, 245 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью «Договора», который является правоустанавливающим документом, в целях определения собственника объекта долевого строительства.

6. Подпись стороны:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **АО СЗ «Псковжилстрой»**  180000, г. Псков, ул. Карла Маркса, д. 42  E-mail: main@pskovzhilstroi.ru  ИНН/КПП 6027154129/ 603701001  ОГРН 1146027000569  р/сч 40602810551000000044  Наименование банка:  Псковское отделение № 8630 ПАО Сбербанк  БИК: 045805602  к/сч 30101810300000000602  Исполняющий обязанности  генерального директора  АО CЗ «Псковжилстрой»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Р. Абрамов  м.п. |  |