ДОГОВОР № \_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Псков «\_\_» \_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ТЕТРА»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Филипченковой Татьяны Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_**,** \_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство РФ, пол \_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ, серия \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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 Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее -Договор) о нижеследующем:

1. **Общие положения.**
	1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):
		1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее 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.
		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.
		3. **Объект** – строящийся Застройщиком многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями на 1 этаже, расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, дер. Борисовичи, земельный участок КН 60:18:0060201:5539, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости** | Многоквартирный дом |
| **Назначение объекта** | Жилое |
| **Этажность** | 10/11 |
| **Общая площадь** | 7653,70 |
| **Материал наружных стен и каркаса** | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| **Материал поэтажных перекрытий** | Монолитные железобетонные |
| **Класс энергетической эффективности** | С |

и расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, дер. Борисовичи, ул. Завеличенская, д. 16. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

* + 1. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», южнее д. Борисовичи, имеющий общую площадь 5090 кв.м., кадастровый номер: 60:18:0060201:5539, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, для объектов жилой застройки, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 2 от 04.07.2022 года.
		2. **Объект долевого строительства** – жилое (нежилое) помещение в соответствии с п. 1.3. Договора, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящий в состав Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
		3. **Федеральный закон №214-ФЗ** - Федеральным законом 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 Российской Федерации».
	1. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство №60-18-24-2022, выданного Администрацией Псковского района от 09.09.2022 года.**
	2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте единой информационной системы жилищного строительства: НАШ.ДОМ.РФ, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.
1. **Предмет договора. Общие положения.**

2.1. По Договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Проектной декларацией срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику 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 долевого строительства |  |
| 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  |  |
| 6. | Количество лоджий |  |
| 7. | Площадь лоджий |  |
| 8.  | Количество веранд |  |
| 9.  | Площадь веранд |  |
| 10. | Количество помещений вспомогательного использования |  |
| 11. | Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| 11.1. | в т.ч. площадь прихожей |  |
| 11.2.  | в т.ч площадь кухни  |  |
| 11.3. | в т.ч. площадь ванной |  |
| 11.4. | в т.ч. площадь туалета |  |
| 12. | Этаж |  |
| 13.  | Секция |  |
| 14. | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений  |  |
| 15. | Площадь Объекта долевого строительства, включая балконы, лоджий и другие летние помещения |  |
| 16. | Назначение объекта долевого строительства | жилое |

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 г. № 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. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.4. Земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома – кадастровый номер: 60:18:0060201:5539, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, для объектов жилой застройки, расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», южнее д. Борисовичи, имеющий общую площадь 5090 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 2 от 04.07.2022 года., номер и дата государственной регистрации права: №60:18:0060201:5539-60/037/2022-8 от 01.08.2022 года.

2.5. Строительство многоквартирного дома осуществляется на основании Разрешения на строительство №60-18-24-2022, выданного Администрацией Псковского района от 09.09.2022 года, срок действия до 09.09.2025 года

2.6. 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 31.12.2024 включительно**.

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

2.7. 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 официальном сайте единой информационной системы жилищного строительства: НАШ.ДОМ.РФ.

2.8. 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. Передача объекта долевого строительства.**

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру в собственность в следующие сроки:

- срок начала передачи – не позднее 4 (четырех) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 2.1. настоящего договора. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, 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.

По соглашению сторон возможна досрочная передача квартир, но не ранее даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Передача квартир в собственность Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

3.3. Застройщик не менее чем за 7 (семь) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 7.4. настоящего договора. Застройщик обязуется направить указанное сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком Акта приема-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства (квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства(квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий, при этом Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора.

3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные п. 2.3. настоящего договора сроки или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая составления акта о несоответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям) Застройщик вправе составить Односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.5. Со дня составления предусмотренного настоящим договором Акта приема-передачи или Одностороннего акта риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

3.6. Акт приема-передачи (или Односторонний акт) является:

- документом основанием для регистрации права собственности Участника долевого строительства;

- документом, подтверждающим передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства;

- документом, подтверждающим начало течения гарантийного срока.

**4. Цена договора.**

4.1. Цена Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет  **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

Реквизиты счета эскроу:

Наименование организации: ООО СЗ "ТЕТРА"

ИНН организации: 6027175048

Номер расчетного счета: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование банка: ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет: 30101810300000000602

БИК: 045805602.

4.4. 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 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.4.1. 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 звонка с мобильного телефона) 8 800 555 555 0 (для звонка с мобильного и городского телефона);

4.4.2. Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-**

4.4.3. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ТЕТРА»

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

4.4.6. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.4.7. Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2024г., но не более четырех месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.4.8. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

 4.4.9. Реквизиты счета эскроу:

Наименование организации: ООО СЗ "ТЕТРА"

ИНН организации: 6027175048

Номер расчетного счета: 40702810051000004589

Наименование банка: ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет: 30101810300000000602

БИК: 045805602.

4.5. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

4.6. 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).

4.7. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства превысит площадь, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 1.5 кв.м., то Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи на Объект долевого строительства производит доплату Застройщику, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади Объекта долевого строительства включая балконы, лоджий и другие летние помещения, действующей у Застройщика на день внесения суммы доплаты, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего договора.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающейся Участнику долевого строительства Квартиры будет меньше площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 1.5 кв.м., то Застройщик производит возврат излишней суммы участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства путем выдачи денежных средств из кассы Застройщика, что оформляется расходным ордером, либо в безналичном порядке, из расчета стоимости 1 кв. м общей площади Объекта долевого строительства, включая балконы, лоджий и другие летние помещения на момент внесения денежной суммы в случае единовременной оплаты в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления.

4.8. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 4.2., 4.4. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства почтой или вручением лично.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

 **5. Гарантийный срок.**

5.1. 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, и иным обязательным требованиям, а также условиям настоящего Договора.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, 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 использования 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 ниже + 18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, параизоляцию 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;

- отсутствие предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства (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 неустранимыми в разумные сроки.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, составляет 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 Объекта долевого строительства в Объекте.

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

5.4. 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 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 и изделий.

5.5 При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям< а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п. 5.2. Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п. 5.2. Договора порядке при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

5.7. 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 в рабочие дни и рабочие часы по согласованию Сторонами.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется Акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера и вида недостатков. Застройщик устраняет в разумные сроки, без дополнительной оплаты, недоделки и недостатки, обнаруженные в ходе осмотра, а также устраняет обнаруженные недостатки в период гарантийной эксплуатации Объекта долевого строительства, если данные недостатки не являются следствием нормального износа и (или) ненадлежащей эксплуатации. Разумный срок устранения недостатков составляет 60 (шестьдесят) рабочих дней с момента получения Застройщиком заявления от Участника долевого строительства.

**6. Права и обязанности Сторон.**

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить Объект в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

6.1.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего 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.

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

6.1.4. 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.

6.1.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.1.6. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п. 4.1.,4.2., 4.7. Договора.

6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, предусмотренные п.п. 4.1., 4.2., 4.6. Договора и иных разделах Договора.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства.

6.2.3. Нести бремя содержания объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг) и риски случайной гибели и случайного повреждения с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо со дня составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства.

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

6.2.5. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 6.2.2. и 6.2.3. настоящего Договора.

6.2.6. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство\перепланировку и техническое переоборудования (в том числе снос\установку перегородок, переустройство коммуникаций), переустройство архитектурного облика, изменение конфигураций и изменения балконов, лоджий, цветовой гаммы окон, установку кондиционеров, Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

6.2.7. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

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

6.2.9. 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.

6.2.10. Обязуется выполнять все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6.2.11. Участник долевого строительства вправе с момента государственной регистрации настоящего Договора с письменного согласия Застройщика уступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу. Застройщик обязан в течение 30 дней после получения от Участника долевого строительства извещения о замене лица в Договоре известить Участника долевого строительства о своем согласии на такую замену либо об отказе в даче такого согласия. Государственная регистрация уступки прав и перевода долга по настоящему договору осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. В целях проверки платежеспособности нового лица Застройщик вправе истребовать у Участника долевого строительства любые документы, подтверждающие платежеспособность нового Участника долевого строительства.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

7.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п. 4.2., п. 4.7. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных п.п. 4.1., 4.2., 4.7. 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.

7.4. В случае необоснованного уклонения Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п. 4.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период такой просрочки.

 **8. Срок действия Договора.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. 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 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в законную силу) с момента такой регистрации.

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

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

9.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи объекта долевого строительства по п. 2.6. Договора остается неизменным.

9.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон

- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору

- по решению суда

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором более чем на 2 (два) месяца

- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2. 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

9.5. 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 существенное изменение характеристик

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

9.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ, в случаях:

- в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем на 2 (два) месяца

- в иных, установленных федеральным законом случаях.

9.7. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

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

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

9.10. 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, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (штраф) в размере 10% (десяти процентов) от цены Договора.

 **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились события непреодолимой силы, т.е. чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (например, стихийные бедствия, вооруженные конфликты, военные действия и т.п.).

10.2. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона, где такие события имели место, если они не являются общеизвестными.

 **11. Дополнительные условия.**

11.1. С момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства пропорционально его доли считаются находящимися в залоге строящийся Объект долевого строительства и земельный участок под строительство Объекта долевого строительства. Право залога прекращается с момента подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

11.2. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на последующий залог Земельного участка.

11.3. 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.

 **12. Заключительные положения.**

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной полшины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. На момент заключения настоящего Договора застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства.

12.3. Споры и разногласия, возникающие между сторонами из Договора или в связи с ним, 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.

12.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.5. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнении Сторонами настоящего Договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является Стороной.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входит: фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства; данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства; данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства; номер контактного телефона Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных по настоящему договору – 5 (пять) лет с момента подписания настоящего договора Сторонами.

12.6. В случае изменения реквизитов Сторон (почтового и юридического адресов, банковских реквизитов и др.), одна Сторона обязана уведомить в письменной форме другую Сторону о таких изменениях в течение 3 рабочих дней. До момента получения такого уведомления все извещения, направленные по предшествующим реквизитам, считаются действительными.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и токовании его условий были им устранены до подписания настоящего Договора.

12.8. 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 и законные интересы других лиц.

12.9. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему, 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, Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний, вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.10. Договор составлен в 3(трех) идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения:

1. План объекта долевого строительства

2. Характеристика Объекта долевого строительства.

**13. Адреса и реквизиты Сторон:**

**Застройщик: ООО СЗ «ТЕТРА»**

180007, г. Псков, ул. Максима Горького, д. 1, офис 1004

e-mail: tetrastroy21@mail.ru

ИНН 6027175048 КПП 602701001

ОГРН 1166027060803 ОКПО 05513336

р/с 40702810051000004589

ПАО Сбербанк

БИК 045805602

к/с № 30101810300000000602

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Филипченкова Т. Ю.

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |
| --- |
|  |

**Приложение № 1**

 **к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_ 2022 года**

**Псковская область, Псковский район, деревня Борисовичи,**

 **улица Завеличенская, дом 16,**

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями на 1 этаже, расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, дер. Борисовичи, земельный участок КН 60:18:0060201:5539»

**квартира № \_, этаж , подъезд №**



**Застройщик Участник долевого строительства**

ООО СЗ «ТЕТРА»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Филипченкова Т. Ю. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**

 **к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_\_ 2022 года**

**Характеристика Объекта долевого строительства**

|  |
| --- |
| Общие характеристики |
| Дверь входная в жилое (нежилое) помещение | Есть |
| Внутренний водопровод холодного и горячего водоснабжения | Есть |
| Внутренняя канализация | Есть |
| Внутренняя система отопления  | Есть |
| Внутренняя система газоснабжения | Есть (газовая плита не устанавливается)  |
| Система приточно-вытяжной вентиляции | Есть |
| Охранно-пожарная сигнализация | Есть (автономные датчики детектора дыма в каждом помещении) |
| Сантехническое оборудование | Не устанавливается |
| Приборы учета расхода горячей, холодной воды, газа, электроэнергии | Общедомовой и поквартирный учет |
| Электроразводка в жилом (нежилом) помещении | Есть |
| Электрооборудование - розетки- выключатели | ЕстьЕсть |
| Межкомнатные двери | отсутствуют |
| Полы | Цементно-песчаная стяжка |
| Наружные и межквартирные стены | Газобетонные блоки, штукатурка |
| Межкомнатные перегородки | Гипсокартонные, без отделки |
| Потолки | Без отделки |
| Балкон |
| Пол | Ж/б монолитная плита |
| Ограждение | Согласно проектного решения |
|  |  |

**Застройщик Участник долевого строительства**

**ООО СЗ «ТЕТРА»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Филипченкова Т. Ю. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**