

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

г. Псков

«__» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ОПТИМА» (сокращенное наименование: **ООО СЗ «ОПТИМА»**), зарегистрированное Межрайонной ИФНС России №1 по Псковской области 22 декабря 2022 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1226000005692, индивидуальный номер налогоплательщика/код причины постановки на налоговый учёт (ИНН/КПП) 6000001291/600001001, место нахождения: 180000, Псков, ул. Льва Толстого, дом 1, помещение 206, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Бакач Виталия Богдановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, год рождения, место рождения, пол, паспорт: _____, выдан _____ года когда: _____, код подразделения: _____, зарегистрированный(ая): _____,

именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь положениями законодательства РФ, в том числе, Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. 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 многоквартирный жилой дом по адресу: г. Псков, ул. Ижорского батальона, дом 41 1 этап**, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	10 надземных, 1 подземный- 1 секция; 11 надземных, 1 подземный- 2 секция
Общая площадь	7 063,88 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные плиты
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

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: г. Псков, ул. Ижорского батальона, у д. 41, д. 41, имеющий общую площадь **9 418,00 кв.м.**, кадастровый номер: **60:27:0000000:3417**, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: **многоквартирные дома**, принадлежащего **Застройщику** на праве аренды, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от **25.01.2023 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, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Федеральный 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-RU60302000-20-2022, выданного Администрацией города Пскова 01.08.2022 года.

1.3. **Застройщик** осуществляет строительство Объекта и заключение Договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании следующих документов:

1.4. Земельный участок с кадастровым номером **60:27:0000000:3417** принадлежит **Застройщику** на праве аренды на основании договора аренды земельных участков №1-ЗУ-А от 09.01.2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «25» января 2023 г. сделана запись регистрации № 60:27:0000000:3417-60/037/2023-27.

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

1.6. **Застройщик** гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.7. **Застройщик** обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации в ЕИСЖС в соответствии с требованиями, предусмотренными Законом 214-ФЗ.

1.8. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и иной документацией, размещенной **Застройщиком** на веб-сайте, указанном в п. 2.4 настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в срок до **«30» июня 2024 года** своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) осуществить строительство на земельном участке (далее – «Земельный участок») общей площадью **9 418,00 (Девять тысяч четыреста восемнадцать) кв.м.**, с кадастровым номером **60:27:0000000:3417** многоквартирного жилого дома по адресу: г. Псков, ул. Ижорского батальона, д. 41 1 этап (далее – Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в срок, установленный Договором, передать в собственность Участника долевого строительства Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

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.	Площадь балкона (с коэффициентом 0,3)	
5.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7.1.	в т.ч. площадь кухни	
7.2.	в т.ч. площадь холла	
7.3.	в т.ч. площадь сан.узла	

8.	Этаж	
9.	Секция	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
11.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м.	
12.	Назначение Объекта долевого строительства	

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

Место расположения Квартиры на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 2 к Договору.

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

Предварительный строительный адрес Объекта недвижимости – г. Псков, улица Ижорского батальона, дом 41.

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

- металлическая входная дверь;
- пол: цементно-песчаная стяжка, стяжка на балконе;
- внутренняя электропроводка разведена, установлены бытовые розетки, выключатели;
- телефонный и телевизионный кабель, линия под интернет, домофонный кабель (в соответствии с проектом до вводной квартирной коробки);
- проложены стояки холодного и горячего водоснабжения, установлена запорная сантехническая арматура на вводах в квартиру;
- установлены счетчики учета расхода холодной, горячей воды, газа, электроэнергии и теплосчетчики;
- окна: металлопластиковые рамы с двухкамерными стеклопакетами, установлен подоконник, выполнены откосы и отливы;
- установлено холодное фасадное остекление (ветровая защита) на балконах и/или лоджиях (в соответствии с проектом)
- установлены приборы отопления;
- установлены датчики пожарной сигнализации.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Квартире, указаны ориентировочно, фактическое их месторасположение и размеры могут быть уточнены **Застройщиком** в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования справочное и не входит в состав Квартиры.

2.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного жилого дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества многоквартирного жилого дома в целом и Проекту, и иным нормам, и правилам, действующим на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства не вправе уклоняться от выполнения предусмотренных законом обязанностей, в том числе подписания Акта приема-передачи в установленном законом порядке после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

2.5. В процессе строительства Объекта недвижимости возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от осевых линий по проектной документации. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в настоящем Договоре.

2.6. Изменения и отклонения, указанные в п.2.4. и п.2.5. Договора признаются Сторонами допустимыми.

2.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту

фактическая площадь квартиры может отличаться от проектной площади. Общая площадь Квартиры определяется окончательно после фактических обмеров в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, производимых кадастровыми инженерами.

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

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

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

В Цену договора включена сумма денежных средств, расходуемых: на строительство и возмещение затрат, понесенных при строительстве (создании) Квартиры.

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

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) 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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек".

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Окончательный расчёт между сторонами будет считаться произведенным полностью, а обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора выполненной в полном объёме с даты зачисления денежных средств на счёт **эскроу** в сумме и в сроки, указанные в п.3.1. и п.3.2. настоящего Договора.

Просрочка оплаты Цены договора **Участником долевого строительства** в течение более чем 30 (тридцать) календарных дней является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уплачивает Цену договора в сумме, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в следующем порядке:

(вариант 1 – за счет собственных средств с рассрочкой)

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

(вариант 2 – с использование кредитных средств)

___ (_____) **рублей 00 копеек РФ** Участник долевого строительства уплачивает за счет кредитных

средств не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. (вариант 3 – за счет собственных средств без рассрочки)

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

(вариант 4 – с использование кредитных средств в рамках банковской программы «Ипотека траншами (ипотека в рассрочку)»)

Часть цены договора в размере суммы _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение _____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области. Указанная в настоящем пункте сумма оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства в безналичном порядке путем перечисления на счет эскроу. Оставшаяся сумма _____ (_____) оплачивается Участником долевого строительства **Застройщику** в безналичном порядке за счет кредитных средств, предоставляемых Банком в следующем порядке:

- первая часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником долевого строительства собственных денежных средств, указанных в настоящем пункте Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- вторая часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в срок до _____, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

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

Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.3.8.** Финансирование подготовки документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек);
- 3.3.9.** Уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;
- 3.3.10.** Оплата платежей, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- 3.3.11.** Оплата расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности **Застройщика**, включая размещение органов управления и работников **Застройщика**, а также их рабочих мест и оргтехники.
- 3.3.12.** Финансирование формирования единого комплекса недвижимого имущества (кадастровый учет и техническая инвентаризация Объекта недвижимости, кадастровые работы и прочее) или возмещение затрат на формирование этого единого комплекса;
- 3.3.13.** Финансирование коммунальных и эксплуатационных услуг, необходимых для строительства Объекта недвижимости или возмещение затрат на эти коммунальные и эксплуатационные услуги;
- 3.3.14.** Финансирование иных расходов в соответствии с действующим в области долевого строительства законодательством Российской Федерации.
- 3.4.** По соглашению Сторон **Участник долевого строительства и Застройщик** могут изменить срок и порядок уплаты Цены договора (при этом срок уплаты Цены договора не может быть позднее даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию), иные условия настоящего раздела Договора.
- 3.5.** В случае отклонения общей площади Квартиры по данным технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 2.1. Договора:
- 3.5.1.** более чем на 1 кв. метр в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения от **Застройщика** сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с **Застройщиком**, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра – _____ (_____) рублей 00 копеек РФ путем перечисления денежной суммы на расчетный счет **Застройщика**.
- 3.5.2.** более чем на 1 кв. метр в сторону уменьшения, **Застройщик** обязан осуществить возврат разницы в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат разницы, исходя из стоимости одного квадратного метра – _____ (_____) рублей 00 копеек РФ **Застройщик** имеет право не исполнять денежные обязательства перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.
- 3.5.3.** Уточнение Цены Договора на основании последующих обмеров, выполненных по заказу (вызову) Участника долевого строительства органом, уполномоченным осуществлять технический учет (инвентаризацию) объектов капитального строительства, не производится.
- 3.6.** Изменение Цены договора не производится в случае изменений и отклонений, изложенных в п. 2.4., 2.5. настоящего Договора, если они не соответствуют условиям, изложенным в п.3.5.1, 3.5.2. Договора.
- 3.7.** Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации Договора в органах осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае поступления на расчетный счет **Застройщика** денежных средств от Участника долевого строительства (либо от третьего лица по поручению Участника долевого строительства) в счет оплаты Цены договора до момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации, **Застройщик** возвращает Участнику долевого строительства полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (Семи) банковских дней.

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

заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства.

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

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

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

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

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

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры в соответствии с проектной документацией,

- передачу вышеуказанных объектов инфраструктуры в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;

- подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- строительный контроль;

- благоустройство территории;

- осуществление расчетов со всеми участниками строительства Объекта недвижимости: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами;

- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;

- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусмотренных актами органов государственной и/или муниципальной власти;

4.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, **Застройщик** не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в срок, не превышающий 14 (четырнадцать) календарных дней с момента направления **Застройщиком** соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

4.1.4. Не позднее срока, указанного в п.5.1. Договора передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства надлежащим образом оформленные документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (документы, оформляемые **Застройщиком** или с его участием).

4.1.6. Заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации, в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Уплатить Цену договора в соответствии с разделом 3 настоящего Договора «Цена договора, сроки и порядок ее уплаты».

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

4.2.3. При приёмке Объекта долевого строительства в установленном законом порядке принять на себя обязательства по договору с управляющей компанией, заключенному/заключаемому в соответствии с п.7.1. и п.7.2. настоящего Договора и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

4.2.7. Нести риски случайной гибели и порчи Квартиры с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет, за исключением случая, предусмотренного п. 5.6 Договора.

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

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

4.2.10. В период строительства вплоть до даты приема-передачи Квартиры, установленной в п.п. 5.1., 4.2. Договора, не посещать и не находиться на территории строительной площадки и в строящемся Объекте недвижимости без письменного согласия **Застройщика** и без сопровождения персоналом **Застройщика**.

4.3. Застройщик имеет право:

4.3.1. Вносить несущественные изменения в проектную документацию в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедуры внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

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

- изменению местоположения Квартиры на поэтажном плане;
- увеличению этажности Объекта недвижимости;
- переводу жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства России;
- к изменениям размера Квартиры: уменьшению или увеличению общей площади Квартиры, указанной в п.2.1. Договора, более чем на 5 (пять) процентов.

5. Передача объекта долевого строительства.

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **«15» июля 2024 года**. **Застройщик** имеет право исполнить обязательства по передаче Квартиры досрочно.

5.2. В соответствии с законодательством РФ по окончании строительства Объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию **Застройщик** направляет **Участнику** долевого строительства в письменном виде сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и о необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (далее – Сообщение). Сообщение **Застройщика** направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу в Разделе 12 Договора в графе «Адрес для почтовой корреспонденции» или вручается **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

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

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

дней с даты получения сообщения от **Застройщика**.

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

5.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в **пунктах 5.4, 5.5 Договора**, или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в сроки, установленные в **пунктах 5.4, 5.5 Договора** при отсутствии в нем дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, уведомлении об устранении замечаний, **Застройщик** вправе по истечению указанных сроков составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

6. Гарантии качества.

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

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

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

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

6.5. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

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

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

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

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

7. Передача Объекта недвижимости на техническое обслуживание.

7.1. **Застройщик** не позднее чем через 5 (пять) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости – жилого дома по адресу: г. Псков, ул. Ижорского батальона, д. 41 1 этап строительства, заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации в установленном законом порядке.

7.2. **Участник долевого строительства** с момента подписания акта приёма-передачи Квартиры становится стороной договора управления многоквартирным домом, заключенного на момент передачи квартиры участнику долевого строительства и заключаемого впоследствии в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, с управляющей организацией, и оплачивает все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома по адресу г. Псков, ул. Ижорского батальона, д. 41 1 этап строительства.

8. Обеспечение исполнения обязательств.

8.1. В силу пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при привлечении **Застройщиком** денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу в порядке статьи 15.4. указанного Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по Договору посредством предоставления залога земельного участка с кадастровым номером **60:27:0000000:3417** и строящегося на этом земельном участке Объекта недвижимости не осуществляется.

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

9. Ответственность Сторон

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

9.2. В случае нарушения установленного п. 3.2 Договора срока оплаты Цены договора, либо оплаты Цены договора в меньшей сумме, Участник долевого строительства уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, за исключением пункта 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере,

определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства.

9.3. В случае нарушения п. 5.1. настоящего Договора **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.

Обязанность **Застройщика** по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

9.4. В случае нарушения **Участником долевого строительства**, установленного п. 3.2 Договора срока внесения платежа, все внесенные в дальнейшем **Участником долевого строительства** в счет оплаты Цены договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек **Застройщика** на получение исполнения, затем - в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части — в счет погашения задолженности. **Застройщик** имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований, вытекающих из Договора.

9.5. В случае расторжения Договора по инициативе **Участника долевого строительства** без вины **Застройщика** **Застройщик** освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами **Участника долевого строительства**. В этом случае на основании соглашения о расторжении Договора Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (десяти) процентов от Цены договора.

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

9.6. При заключении **Участником долевого строительства** договора уступки прав требования с третьими лицами по настоящему договору участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства обязуется не передавать третьим лицам право требования исполнения обязательств **Застройщиком** по срокам передачи объекта долевого строительства, в случае нарушения **Застройщиком** данного обязательства.

9.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры (п. 5.1. Договора) вследствие уклонения Участнику долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи квартиры **Застройщик** освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по настоящему Договору.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

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

11. Заключительные положения.

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. При этом обязательства **Застройщика** считаются исполненными со дня подписания Сторонами акта приема-передачи, предусмотренного в Договоре, а обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными со дня уплаты им Цены Договора в полном размере с учетом п.п. 3.5., 3.5.1., 3.5.2., Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи, предусмотренного в Договоре.

11.2. На момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не является

предметом договора участия в долевом строительстве с третьим лицом, в споре и под арестом не состоит.

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

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

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

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

11.7. В случае изменения реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

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

11.9. **Застройщик** имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при просрочке внесения **Участником долевого строительства** оплаты Цены договора или любого из платежей в течении более чем 30 (тридцать) календарных дней. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора в соответствии с настоящим пунктом, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном законом.

11.10. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора **Застройщик** имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право собственности которого может находиться в залоге, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по изменению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменения вида разрешенного использования, других характеристик земельного участка и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у залогодержателя прав собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в том числе аренду, а **Участник долевого строительства** подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению вида разрешенного использования, и других характеристик земельного участка т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у залогодержателя прав собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, на передачу в залог прав собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в том числе в аренду, на внесение соответствующих изменений в единый государственный реестр недвижимости. **Участник долевого строительства** дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости, под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию, и на последующую государственную регистрацию права **Застройщика** на образуемые (измененные) земельные участки. В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог права аренды на земельный участок/залог земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта.

11.11. Подписывая настоящий Договор, участник долевого строительства уведомлен о том, что на земельном участке с кадастровым номером 60:27:0000000:3417, в соответствии с **Разрешением на строительство от 01.08.2022 года № № 60-RU60302000-20-2022**, **Застройщиком** также планируется

строительство второго этапа строительства многоквартирного жилого дома (площадь застройки 846,26 кв. м, общая площадь здания 7778,38 кв. м, количество этажей - 11). В связи с этим в дальнейшем будет происходить межевание (раздел) указанного выше участка. Подписывая настоящий договор, Участники долевого строительства дают свое безотзывное согласие на строительство указанного объекта и последующее межеванием (разделом) земельного участка.

11.12. Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» выражает **Застройщику** согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых **Застройщику**, в целях обеспечения исполнения заключенного договора участия в долевом строительстве.

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

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

Участник долевого строительства несет ответственность на достоверность и полноту сообщаемых о себе данных, а также о данных, указанных в настоящем Договоре.

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

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

11.14. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, форма электронного образца документа передается в соответствующее Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Псковской области, по одному экземпляру Договора после государственной регистрации передаются Сторонам.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «ОПТИМА»**







Почтовый адрес: 180000, Псковская область, г.
Псков, ул. Льва Толстого, д. 1, офис 206
Юридический адрес: 180000, Псковская область, г.
Псков, ул. Льва Толстого, д. 1, офис 206
ОГРН 1226000005692
ИНН/КПП 6000001291/600001001
расч./счет 40702810151000005996
в Отделение № 8630 ПАО Сбербанк г. Псков
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк
корр./счет 30101810300000000602, БИК 045805602

Директор

_____ В.Б. Бакач _____

Схема жилого помещения (квартиры)

Условные обозначения

2Б	27,6	— жилая площадь квартиры
	57,9	— общая площадь квартиры
	60,2	— общая площадь квартиры с учетом летних помещений
		— тип квартиры по экспликации
4,6(2,3)		— площадь помещения (площадь с коэффициентом)
		— газовая плита
		— холодильник
		— мойка кухонная
		— умывальник
		— унитаз
		— ванна
•		— канализация

Объекты, указанные в условных обозначениях, и их предполагаемые места установки не входят в состав объекта (квартиры) и не подлежат передаче участнику долевого строительства. Данные сведения носят информационный характер.

Основные характеристики жилого помещения (квартиры):

Квартира № .. располагается на этаже;

Вид: 1-комнатная квартира;

Назначение: (жилое);

Общая приведенная (продаваемая) площадь квартиры: ... кв.м

Общая площадь квартиры: ... кв. м.*

Количество комнат в квартире: 1 ;

Площади комнат и помещений (в составе общей приведённой (продаваемой) площади):

Комната №1: кв. м.

кухня: кв. м.

с/у: кв. м.

холл: кв.м.

лоджия (с понижающим коэффициентом 0,5): кв.м.

*- подлежит уточнению в установленном законом порядке.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «ОПТИМА»

Директор В.Б. Бакач

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года
многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Псков, ул. Ижорского батальона, дом 41 1 этаж

Чертеж «Местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома»

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид: многоквартирный жилой дом
по адресу: Псковская область, г. Псков, ул. Ижорского батальона, д. 41, 1 этаж;

Назначение: жилое;

Этажность: 10 надземных, 1 подземный- 1 секция,

11 надземных, 1 подземный- 2 секция

Общая площадь многоквартирного дома: 7 063,88 кв.м.;

Материал наружных стен: Монолитные с железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности: «В» в соответствии с приказом Минстроя России от 06.06.2016 года № 399.

Примечание 1. Темным цветом выделено местоположение квартиры на этаже в строящемся многоквартирном жилом доме с обозначением на схеме предполагаемых мест установки техники.

Примечание 2. Темным цветом на блок-схеме выделено местоположение секции, где располагается квартира в строящемся многоквартирном жилом доме.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «ОПТИМА»

Директор В.Б. Бакач

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**
