

ДОГОВОР № ____/11в/___ – ФР
на инвестирование долевого строительства

г. Псков

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью “ЭГЛЕ”, зарегистрировано Распоряжением № 559-р Администрации Псковской области 10 ноября 1999 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кухи Рейна Лембитовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, гражданство: РФ, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования № _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить в строящемся микрорайоне многоквартирный жилой дом по адресу: **Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», деревня Родина, улица Владимирская, дом 11в**, далее «**Дом**» впоследствии, при получении Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.3. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

Застройщик осуществляет строительство Дома на основании следующих документов:

- Распоряжение от 29.08.2005 г. № 483-р,
- Договор аренды земельного участка № 63/05 от 29.08.2005 г. сроком до 28.08.2010 года,
- Дополнительное соглашение от 23.03.2006 г. к Договору аренды земельного участка № 63/05 от 29.08.2005 г. сроком до 28.08.2015 г.,
- Соглашение от 16.08.2007 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 63/05 от 29.08.2005 года сроком до 28.08.2015 г.,
- Дополнительное соглашение № 2 от 19.10.2011 года к Договору аренды земельного участка № 63/05 от 29.08.2005 г. сроком до 29.08.2020 г.,
- Разрешение на строительство № 60-RU60518420-269-2017, выданное Администрацией Псковского района 22.08.2017 года, действующее до 22.11.2018 года.

1.2. Предварительное описание жилого дома согласно проектной документации:

- Трехсекционный 148 квартирный жилой дом общей площадью 11546,77 (Одиннадцать тысяч пятьсот сорок шесть целых семьдесят семь сотых) кв.м.:
1-ая блок секция – 9 этажей, в том числе с цокольным этажом,
2-ая блок секция – 9 этажей, с цокольным этажом,
3-я блок секция – 9 этажей, с цокольным этажом.
- Материал наружных стен и каркаса – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).
- Материал перекрытий – монолитные ж/б
- Класс энергоэффективности – В
- Сейсмостойкость – 5 зона интенсивных сейсмических воздействий (до 5 баллов).

1.3. Предварительное описание Квартиры согласно проектной документации:

- _____ квартира на _____ этаже;
- **№ квартиры** _____ (_____)
- Проектная общая площадь квартиры _____ (_____) кв.м;
- Площадь балкона (с коэффициентом 0,3) или лоджии (с коэффициентом 0,5) _____ кв.м;
- **Продаваемая площадь** _____ (_____) кв. м.

Общая площадь Квартиры определяется окончательно после обмеров предприятием, осуществляющим техническую инвентаризацию в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.4. В соответствии с Разрешением на строительство срок окончания строительства – 22 ноября 2018 года. В период строительства Дома Застройщик имеет право корректировки указанного срока в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.5. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Квартира передаётся Участнику долевого строительства Застройщиком по акту приёма – передачи в следующем техническом состоянии:

- внутренние межкомнатные перегородки - согласно проектной документации;
- оконные рамы – согласно проектной документации;
- полы – стяжка- согласно проектной документации;
- полы санузлов- согласно проектной документации;
- потолки – бетонные;
- стены – штукатурка;
- ванна, умывальник, мойка, унитаз, газовая плита- согласно проектной документации;
- приборы - отопления- согласно проектной документации;
- входная дверь – согласно проектной документации;
- межкомнатные двери - отсутствуют;
- электропроводка с разводкой по квартире с установкой квартирного счетчика на лестничной площадке - согласно проектной документации.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участника долевого строительства считается находящимися в залоге права аренды на земельный участок по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», деревня Родина, улица Владимирская, дом 11в, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на земельном участке Дом.

Права аренды на **земельный участок с кадастровым номером 60:18:0061309:48**, расположенный по адресу Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Завеличенская волость», деревня Родина, принадлежащий Застройщику на правах аренды, и строящиеся на земельном участке многоквартирные жилые дома находятся в залоге у других участников долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Инвестиционный взнос (Стоимость Квартиры) определяется как произведение продаваемой площади (п.1.3. Договора), и договорной цены 1 кв.м., равного _____ (_____) рублей ___ копеек. Инвестиционный взнос по квартире № ___ составляет сумму _____ (_____) **рублей ___ копеек**. Стоимость одного квадратного метра жилья является фиксированной и удорожанию не подлежит.

В Цену Договора включена сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта, включая проценты банка и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере, равном разнице между договорной стоимостью квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора и фактической себестоимостью.

2.2. Уплата цены Договора производится в трехдневный срок после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

2.3. Расчет окончательной Цены договора по результатам технической инвентаризации производится Сторонами в соответствии с п.3.1.3. Договора до подписания акта приемки-передачи Квартиры.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Права и обязанности Застройщика.

3.1.1. Застройщик обязан осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией и получить Разрешение на ввод Дома эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке. Застройщик обязан обеспечить своими силами выполнение функций Заказчика во взаимоотношениях с третьими лицами, причастными к строительству Дома.

3.1.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в техническом состоянии, предусмотренном п.1.5. Договора, по акту приема-передачи в срок до 22 января 2019 года, но не ранее получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.3. Застройщик после получения ведомости помещений и их площадей по результатам технической инвентаризации и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, необходимости произвести окончательный расчет по настоящему Договору (в случае расхождения фактической общей площади Квартиры и площади балкона с площадью, указанной в п. 1.3. договора), и принять Квартиру по акту приема-передачи.

В случае если фактическая общая площадь Квартиры и площадь балкона отличается от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 2.1 настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства.

3.1.4. Застройщик обязан в течение 10 дней после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области в городе Пскове пакет документов, необходимый для проведения экспертизы по Дому с целью регистрации прав Участником долевого строительства на квартиру.

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства.

3.2.1. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, принять Квартиру в техническом состоянии согласно п.1.5. Договора по акту приема-передачи.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.2. Участник долевого строительства обязан с момента выдачи Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Квартиры оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы по Квартире, а также участвовать в общих расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и управлением Домом пропорционально своей доле, далее «эксплуатационные расходы».

С момента выдачи Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до момента перехода обязательств по обслуживанию Дома к эксплуатирующей организации такие расходы возмещаются Застройщику. После начала обслуживания Дома эксплуатирующей организацией указанные платежи осуществляются эксплуатирующей организацией.

В случае если к моменту перехода обязательств по обслуживанию Дома к эксплуатирующей организации в распоряжении Застройщика останутся денежные средства, выплаченные Участником долевого строительства на содержание Квартиры и его доли в общем имуществе Дома, то остаток средств передается Застройщиком эксплуатирующей организации в счет предстоящих платежей при расчетах Участника долевого строительства с эксплуатирующей организацией.

3.2.3. Участник долевого строительства не вправе без предварительного согласия Застройщика передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, а также обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до регистрации в установленном законом порядке настоящего Договора.

3.2.4. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на Квартиру не вправе осуществлять внутренние перепланировки квартиры без письменного согласования с Застройщиком и архитектором проекта. Не допускается расположения кухонь и санузлов над жилыми помещениями нижележащего этажа, а также изменения фасадных элементов здания, включая окраску наличников, замену и окраску переплетов, изменения балконных ограждений, дополнительные остекления, установка «теплых полов» от системы центрального отопления. Установка «теплых полов» от электричества подлежит обязательному предварительному согласованию с Застройщиком и эксплуатирующей организацией.

3.2.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Право собственности на Квартиру будет оформляться силами и за счет Участника долевого строительства.

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

3.2.6. В случае изменения паспортных данных или регистрации по месту жительства, Участник долевого строительства обязан письменно известить об этом Застройщика до подписания акта приема-передачи Квартиры.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приёма – передачи Квартиры.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Качество Квартиры, подлежащей передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. В случае если Квартира построена с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.4.1. Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи ее Участнику долевого строительства по акту приёма – передачи несет Застройщик.

4.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Дома, составляет 5 лет с момента выдачи Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

4.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 года с момента подписания первого передаточного акта.

4.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

5.3. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства.

5.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

5.3.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть

расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры (более 15% от общей площади Квартиры);
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

5.3.3. Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.3.1. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения по основаниям, предусмотренным п. 5.3.2. Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в порядке, предусмотренном действующим Законодательством РФ.

5.4. Расторжение Договора по инициативе Застройщика.

5.4.1. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, если просрочка внесения платежа составила более чем три месяца.

5.4.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.5.4.1., Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

5.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения.

Сторона, направившая уведомление об одностороннем отказе, обязана в пятидневный срок с момента направления уведомления обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области в городе Пскове для регистрации расторжения Договора. Возврат денежных средств осуществляется после регистрации расторжения Договора.

5.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. Во всех случаях расторжения настоящего Договора или отказа от настоящего Договора Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные им в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 настоящего Договора денежные средства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае просрочки выплат, предусмотренных п.п.2.1., 2.2. Договора, Застройщик имеет право выставить Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ (далее - ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

6.5. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как то: наводнения, взрывы, военные действия, забастовки, блокады, пожары, эпидемии, просадки грунтов, а также издание актов органов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение Сторонами обязательств по данному Договору, Стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков Застройщика считается возникновением этих обстоятельств у Застройщика.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий Договора, и документальным их подтверждением.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В качестве обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору Застройщик застраховал свою гражданскую ответственность в Страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах» в соответствии с Договором (Полис) ДСИ № _____ от _____ 2017 года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

7.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

7.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Условия конфиденциальности могут быть изменены по требованию любой из Сторон.

7.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам. Имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства в объеме, существующем на день открытия наследства.

7.5. Настоящий Договор составлен на шести страницах, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

7.6. Приложением к договору является Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

7.7. С условиями страхования гражданской ответственности Застройщика Участник долевого строительства ознакомлен.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК ООО «ЭГЛЕ»

180000, г. Псков, Набережная реки Великой, 6
ИНН 6027055992 КПП 602701001
ОКПО 49042062 ОГРН 1036000304757
Р/счет 40702810975000001171
К/счет 30101810000000000766
в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Пскове г. Псков
БИК 045805766

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Директор ООО «Эгле»

_____/Кухи Рейн Лембитович/

м.п.