

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения
по адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова (1 этап комплексного освоения территории в
отношении земельного участка с кадастровым номером 53:23:8323901:3312)

Квартира № _____

« ____ » _____ г.

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения
по адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова (1 этап комплексного освоения территории в
отношении земельного участка с кадастровым номером 53:23:8323901:3312)

г. Псков

« ____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная компания «Возрождение-21» (сокращенное наименование: **ООО СЗ «СК «Возрождение-21»**), зарегистрированное Межрайонной ИФНС России №1 по Псковской области 23 мая 2016 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1166027055006, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) серия 60 №001219180, индивидуальный номер налогоплательщика/код причины постановки на налоговый учёт (ИНН/КПП) 6027170988/602701001, место нахождения: 180022, Псков, ул. Алмазная, дом 10, корпус главный, помещение 20, этаж 3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Шатрова Ивана Ивановича, 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. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в срок до **«31» марта 2021 года** своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения по адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова (1 этап комплексного освоения территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 53:23:8323901:3312) (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: жилое помещение _____ № _____ (_____) (далее – Квартира). Основные характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией: этаж - _____ (_____) этаж, общая приведенная площадь – _____ м² (согласно СП 54.13330.2011.), в том числе жилая площадь: _____ м², общая площадь - _____ м². (согласно ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

Место расположения Квартиры и основные характеристики Квартиры указаны в «Схеме жилого помещения (квартиры)» (Приложение № 1 к Договору) и Чертеже «Местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома (типовой план этажа)» (Приложения № 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. Великий Новгород, ул. Вересова, з/у 5к1, земельный участок с КН 53:23:8323901:3321.**

1.2. Жилой дом, возводимый по адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова, з/у 5к1, земельный участок с КН 53:23:8323901:3321, в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

- этажность: 9;
- общая площадь квартир (согласно СП 54.13330.2016): 3 044,50 м²;
- класс сейсмостойкости: менее 6 баллов;

- материал наружных стен: бескаркасные, с несущими внутренними и наружными стенами из крупных железобетонных панелей;
- материалы поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: «В» в соответствии с приказом Минстроя России от 06.06.2016г. № 399;

- на первом этаже расположены встроенные нежилые помещения коммерческого назначения, не входящие в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

1.3. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, Квартира передается Участнику долевого строительства Застройщиком по акту приема – передачи в следующем техническом состоянии:

- металлическая входная дверь;
- пол – цементно-песчаная стяжка;
- стыковочные швы на потолке зашпатлеваны;
- внутренняя электропроводка до квартирного электрического щита;
- телефонный и телевизионный кабель, линия под интернет, домофонный кабель (в соответствии с проектом в щите на этаже);
- проложены стояки холодного и горячего водоснабжения, установлена запорная сантехническая арматура на вводах в квартиру, выполнена разводка данных сетей до мойки на кухне;
- установлены счетчики учета расхода холодной, горячей воды, электроэнергии и теплосчетчики;
- окна – металлопластиковые рамы с двухкамерными стеклопакетами, выполнены отливы;
- установлены приборы отопления;
- установлена мойка на кухне;
- установлены датчики пожарной сигнализации.

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

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.

1.5. В процессе строительства Объекта недвижимости возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от осевых линий по проектной документации.

1.6. Изменения и отклонения, указанные в п.1.4. и 1.5. Договора признаются Сторонами допустимыми.

1.7. Общая площадь Квартиры определяется окончательно после фактических обмеров в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.8. 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.

1.9. Документы, подтверждающие право **Застройщика** на 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»:

1.9.1. Земельный участок с кадастровым номером 53:23:8323901:3321 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора №4009-з аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности от 27 июня 2019 года, о чем в едином государственном реестре недвижимости 17 июля 2019 года сделана запись регистрации №53:23:8323901:3321-53/092/2019-2.

1.9.2. Разрешение на строительство № RU 53-301000-59-2019 от 27 сентября 2019 года Объекта недвижимости выдано Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Новгородской области. В указанное разрешение Министерством строительства, архитектуры и территориального развития Новгородской области внесены 29.10.2019г. изменения №

23.

1.9.3. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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» выдано 04 декабря 2019 года Инспекцией государственного строительного надзора Новгородской области.

1.9.4. Проектная декларация на Объект недвижимости размещена (опубликована) **Застройщиком** в сети Интернет на сайте www.vozr21.ru и на сайте <https://наш.дом.рф/> в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.9.5. Участник долевого строительства полно и всесторонне ознакомился с Проектной декларацией на Объект недвижимости **Застройщика** до подписания Договора.

1.9.6. Участник долевого строительства подтверждает, что на дату заключения настоящего Договора обладает необходимой, полной, достоверной и удовлетворяющей его информацией, включая, но не ограничиваясь:

1.9.7. О наименовании, адресе и режиме работы **Застройщика**.

1.9.8. О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.

1.9.9. Об основных характеристиках Объекта недвижимости, в котором расположена Квартира; о характеристиках Квартиры.

1.9.10. Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру.

1.9.11. О моменте возникновения права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта недвижимости, в том числе на земельный участок.

1.9.12. О правовых основаниях строительства Объекта недвижимости (п.1.9 Договора).

1.9.13. О возможном создании после окончания строительства Объекта недвижимости товарищества собственников недвижимости (ТСН) с целью совместного управления имуществом Объекта недвижимости, обеспечения содержания, ремонта и эксплуатации Объекта недвижимости, владения, пользования и распоряжения в установленных законодательством пределах общим имуществом Объекта недвижимости.

1.9.14. О переходе на **Участника долевого строительства** риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Объекта недвижимости с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) на Квартиру.

1.10. 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.

1.11. 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 (жилые дома, автостоянки), 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 (отдельных этапов и очередей строительства), 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 ведётся строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

2.1. Цена договора с учетом предусмотренной договором отделки составляет _____ (_____) рублей **00 коп.** (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**.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену договора путём перечисления денежной суммы на счёт эскроу Застройщика в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Участник долевого строительства обязуется оплатить цену договора в срок не позднее _____ дней с даты государственной регистрации договора.

Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств сумму, указанную в п. 2.1. договора не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора либо **Участник долевого строительства** производит оплату за счет кредитных средств сумму, указанную в п. 2.1. договора не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Кредитные средства предоставляются **Участнику долевого строительства** Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Псковского отделения №8630 ПАО Сбербанк, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, (далее именуемым Банк).

Кредитные денежные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между **Участником долевого строительства** и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры (далее кредитный договор), в сумме, указанной в п. 2.1. договора на срок _____. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк «России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк).

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 180000, Псковская область, г. Псков, Октябрьский пр-кт, д.23/25

Реквизиты: ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 602702001, ОКПО 02810364.

Корреспондентский счет № 30101810300000000602 открыт в ОТДЕЛЕНИЕ ПСКОВ, БИК 045805602

Контактный телефон: 8-800-200-57-03

Срок условного депонирования денежных средств не позднее _____ (данный срок не может превышать срок ввода объекта в эксплуатацию более, чем на 6 месяцев).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу участником долевого строительства не позднее _____ дней с даты государственной регистрации настоящего договора (срок должен быть не ранее срока оплаты по договору участия в долевом строительстве и не ранее срока выдачи кредитных средств).

Размер депонируемой суммы- _____ (Цена договора).

Расчёт между сторонами будет считаться произведенным полностью, а обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора выполненной в полном объёме, с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в сумме и в сроки, указанные в п.2.1. и п.2.2. 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.

2.3. Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в оплату Цены договора, используются **Застройщиком** в соответствии 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".

2.4. По соглашению Сторон Участник долевого строительства и Застройщик могут изменить срок и порядок уплаты Цены договора.

2.5. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг **Застройщика** (пункт 2.1. настоящего Договора), расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению в соответствии со ст. 18 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».

2.6. В случае отклонения общей площади Квартиры по данным технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора:

2.6.1. 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 42 000 (Сорок две тысячи) рублей путем перечисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика.

2.6.2. 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 42 000 (Сорок две тысячи) рублей. 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.

2.6.3. 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.

2.7. Изменение Цены договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади указанной в проектной документации.

2.8. Изменение Цены договора не производится в случае изменений и отклонений, изложенных в п. 1.4., 1.5. настоящего Договора, если они не соответствуют условиям, изложенным в п.2.6.1., 2.6.2. Договора.

2.9. 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.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

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

3.1.2. 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;

3.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п.4.1. Договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

3.1.5. 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).

3.1.6. Заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации, в соответствии с п. 6.1.

настоящего Договора и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить Цену договора в соответствии с разделом 2 настоящего Договора «Цена договора, сроки и порядок ее уплаты».

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

3.2.3. При приёмке Объекта долевого строительства в установленном законом порядке принять на себя обязательства по договору с управляющей компанией, заключенному/заключаемому в соответствии с п.6.1. и п.6.2. настоящего Договора и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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. 4.6 Договора.

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

3.2.9. 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.

3.2.10. В период строительства вплоть до даты приема-передачи Квартиры, установленной в п.п. 4.1., 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.

3.3. Застройщик имеет право:

3.3.1. 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.1.1. Договора, более чем на 5 (пять) процентов.

4. Передача объекта долевого строительства.

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **30 июня 2021 года**. Застройщик имеет право исполнить обязательства по передаче Квартиры досрочно.

4.2. 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 11 Договора в графе «Адрес для почтовой корреспонденции» или вручается **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

4.3. 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.

4.4. 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**.

4.5. 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**.

4.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в **пунктах 4.4, 4.5 Договора**, или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в сроки, установленные в **пунктах 4.4, 4.5 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.

4.7. 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.

5. Гарантии качества.

5.1. 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.

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

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

5.4. 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.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или

привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

5.6. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с существенным нарушением требований о качестве Квартиры (далее - дефект), Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № ___ к настоящему Договору.

6. Передача Объекта долевого строительства на техническое обслуживание.

6.1. Застройщик не позднее чем через 5 (пять) календарных дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости – многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения по адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова (1 этап комплексного освоения территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 53:23:8323901:3312), заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации в установленном законом порядке.

6.2. 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. Великий Новгород, ул. Вересова, з/у 5к1, земельный участок с КН 53:23:8323901:3321.

7. Обеспечение исполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной

регистрации Договора земельный участок с кадастровым номером 53:23:8323901:3321, площадью 3051,00 кв.м., и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости находятся в залоге у участников долевого строительства.

7.2. В соответствии с положениями 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» в целях обеспечения защиты прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков **Застройщик** уплачивает взносы в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

7.3. 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

8. Ответственность Сторон

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

8.2. В случае нарушения установленного п. 2.2 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 2.2. 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.

8.3. В случае нарушения п. 4.1. настоящего Договора **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере одной трёхсотой 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.

8.4. В случае нарушения **Участником долевого строительства**, установленного п. 2.2 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.

8.5. 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 с **Участнику долевого строительства** возвращаются денежные средства за вычетом штрафной неустойки в размере 10 (десяти) процентов от Цены договора.

8.6. 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.

8.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры (п. 4.1. 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.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

9.1. 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, взрыв, 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.

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

9.3. 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.

10. Заключительные положения.

10.1. 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. 2.6., 2.6.1., 2.6.2., 3.2. Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи, предусмотренного в Договоре.

10.2. 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.

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

10.4. 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.

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

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

10.7. 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.

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

10.9. **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 два месяца. 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.

10.10. 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.

10.11. Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, в соответствии с Федеральным законом РФ «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, а также выражает **Застройщику** согласие на предоставление (в т.ч. Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»), а также в целях размещения в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>) информации об участнике долевого строительства и другой информации, имеющей отношение к заключенному Договору участия в долевом строительстве, в том числе на обработку Фондом защиты прав граждан персональных данных участника долевого строительства.

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 РФ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. №152-ФЗ).

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.

10.12. Настоящий Договор составлен и подписан сторонами в **трех** экземплярах, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Псковской области), другие экземпляры - передаются сторонам.

Приложения:

Приложение № 1 - «Схема жилого помещения (квартиры)»;

Приложение № 2 «Чертеж «Местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома (типовой план этажа)».

11. Реквизиты и подписи Сторон

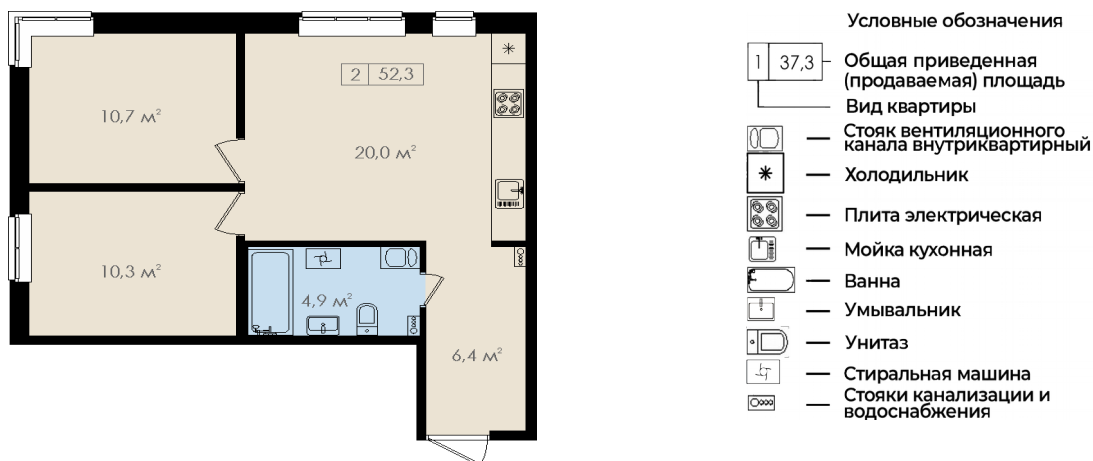
ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Строительная компания "Возрождение-21"	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Место нахождения: Российская Федерация, г. Псков Адрес: 180022, г. Псков, ул. Алмазная, д.10, корпус главный, помещение 20, этаж 3	ФИО _____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство _____ паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____,

Почтовый адрес: 180022, г. Псков, ул. Алмазная, д.10, корпус главный, помещение 20, этаж 3 ИНН 6027170988, ОГРН 1166027055006, КПП 602701001 Расчетный счет: №40702810651000000828 Псковское отде- ление № 8630 ПАО Сбербанк г. Псков БИК: 045805602, корреспондентский счет: 30101810300000000602 Телефон: +7(811)256-00-40 Генеральный директор ООО СЗ «СК «Возрождение-21» _____ И.И.Шатров	зарегистрированный(ая): _____ Адрес для почтовой корреспонденции: _____ Номер телефона: _____ _____ ФИО подпись
--	---

Приложение № 1

**к Договору участия в долевом строительстве № _____ от « _____ » _____ года
 многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения по
 адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова (1 этап комплексного освоения территории в отношении
 земельного участка с кадастровым номером 53:23:8323901:3312).**

Схема жилого помещения (квартиры)



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: (например, однокомнатная квартира);
 Назначение: (жилое);
 Общая приведенная (продаваемая) площадь квартиры: __ кв.м
 Общая площадь квартиры: __ кв. м.*
 Количество комнат в квартире: _____
 Площади комнат и помещений (в составе общей приведённой (продаваемой) площади):
 комната № 1: _____ кв. м.
 кухня: _____ кв. м.
 с/у: _____ кв. м.
 балкон: _____ кв. м
 холл: _____ кв.м.

*- подлежит уточнению в установленном законом порядке.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве № _____ от « ____ » _____ года
многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми
помещениями коммерческого назначения по адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова
(1 этап комплексного освоения территории в отношении земельного участка
с кадастровым номером 53:23:8323901:3312).

**Чертеж «Местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома
(типовой план этажа)»**



Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид: многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения
по адресу: г. Великий Новгород, ул. Вересова
(1 этап комплексного освоения территории в отношении земельного участка с
кадастровым номером 53:23:8323901:3312);

Назначение: жилое;

Этажность: 9 (девять) этажей

Общая площадь многоквартирного дома: 4315,00 кв.м.;

Материал наружных стен: трехслойные железобетонные панели заводского изготовления;

Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты;

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

Сейсмостойкость: менее 6 баллов.

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:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: