

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТА ЭСКРОУ**

№ _____ /А5/ ____ ФР

«__» _____ 202__ года

г. Псков

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эгле 60», ИНН 6027199842, зарегистрированное 07 октября 2019 года Межрайонной ИФНС РФ № 1 по Псковской области, ОГРН 1196027006559, 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 Российской Федерации, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, телефон: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», 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: **Российская Федерация, Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», дер. Портянниково, проезд Александровский, дом 5**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором (пункт 1.2.), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

У Участника долевого строительства после исполнения принятых на себя обязательств, возникает основание на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства (жилое помещение), расположенное в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом строится (создается) на земельном участке с кадастровым номером **60:18:0141102:520**, площадью 4307,0 кв.м.

1.2. Участник долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего договора, принимает долевое участие в строительстве (создании) многоквартирного дома, а именно в строительстве ____комнатной квартиры с условным номером ____ для личных целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (далее по тексту «Объект»), входящий в состав указанного многоквартирного дома), путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Банке – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее ПАО Сбербанк) в порядке и объемах, предусмотренных положениями настоящего договора.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

Участник долевого строительства - физическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства;

Застройщик - юридическое лицо (независимо от его организационно-правовой формы), имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (в соответствии с Федеральным законом 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", для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Цена договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства», определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) «Объекта» и денежных средств на оплату услуг «Застройщику».

Объект - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или)

иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. «Объект» является жилым помещением и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Этаж	
Общая приведенная (проектная) площадь, кв.м	
Площадь квартиры без учета балкона (лоджии), кв.м	
Площадь кухни-столовой, кв.м	
Площадь жилой комнаты-спальни, кв.м	
Площадь жилой комнаты-спальни, кв.м	
Площадь жилой комнаты-гостиной, кв.м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь кладовой, кв.м (при наличии)	
Площадь совмещенного санузла, кв.м	
Площадь балкона (лоджии), кв.м	

Примечание: указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

1.5. Многоквартирный дом, в котором располагается Объект, имеет следующие основные характеристики:

Этажность	9 (1 этаж подземный)
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м	4818,0
Материал наружных стен и каркаса дома	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич силикатный, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В

Общая приведенная или проектная площадь жилого помещения является ориентировочной согласно проектной документации многоквартирного дома и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона, террасы, веранды, со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0.

Счет эскроу – банковский счет, открываемый Банком на имя Депонента (Участник долевого строительства) в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой суммы Бенефициару (Застройщику) при наступлении оснований, предусмотренных в Договоре Эскроу (Основание передачи прав).

Срок условного депонирования – срок, в течение которого Банку должны быть предоставлены документы для перечисления денежных средств Бенефициару в соответствии с условиями Договора Эскроу, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

Договор банковского счета эскроу (далее – Договор эскроу) – трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключенный в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, положениями Общих условий и в порядке, установленном Общими условиями.

Общие условия – Общие условия открытия и совершения операций по Счетам Эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в Банке – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», путем открытия Эскроу-агентом специального счета эскроу в порядке, предусмотренным Общими условиями.

Депонируемая сумма – денежные средства, которые должны быть внесены Депонентом на Счет Эскроу одновременно в момент заключения Договора Эскроу и открытия Счета Эскроу или частями в течение определенного периода, предусмотренного Договором Эскроу и настоящим Договором. При открытии Счета Эскроу размер Депонируемой суммы указывается в соответствии с настоящим Договором и равен Цене договора.

1.6. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект в виде _____ комнатной квартиры с условным номером _____, на _____ этаже, общей приведенной площадью, определенной рабочим проектом строительства и согласованной Сторонами на дату заключения настоящего договора, составляющей _____ квадратных метров, в многоквартирном доме, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- штукатурка стен; устройство основания пола в черновом варианте; входная дверь; пластиковые оконные блоки; водопровод – холодное и горячее водоснабжение с установкой водосчетчиков, без установки сантехнического оборудования; нагревательные приборы централизованного отопления; канализационный стояк; электропроводка с разводкой по квартире с установкой квартирного счетчика на лестничной площадке.

Остальные отделочные работы, а также установка сантехнического оборудования, межкомнатных дверей не входит в сумму договора и производится Участником долевого строительства, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема - передачи Объекта в соответствии с инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.7. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

- Федеральный закон 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2016 года «О государственной регистрации недвижимости», далее «Федеральный закон № 218-ФЗ»;
- Федеральный закон от 7 февраля 1992 года N 2300-1" О защите прав потребителей";
- Договор аренды земельного участка № 170-пск от 02 ноября 2021 года сроком до 20 декабря 2031 года (ООО «ЭГЛЕ»);
- Договор субаренды земельного участка № 3-520 от 10 января 2022 года сроком до 20 декабря 2031 года (ООО«СЗ «Эгле 60»);
- Разрешение на строительство № 60-RU60518454-015-2022, выданное Администрацией Псковского района 17 мая 2022 года, действующее до 17 ноября 2024 года.
- Согласованная и утвержденная в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, Проектная документация на строительство многоквартирного дома, размещенная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/застройщик/9827>;
- Положительное заключение экспертизы от 05.05.2022 г. № 60-2-1-3-027945-2022 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции на момент подписания Договора, размещенное в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/застройщик/9827>;
- Проектная декларация на Объект долевого строительства опубликована в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/застройщик/9827>.

2. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Сроком окончания строительства является – дата получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – до 30.06.2024 года.

2.3. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **до 31 августа 2024 года включительно**.

2.3.1. В соответствии с п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.3.2. Застройщик имеет право досрочно передать Объект Участнику долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязуются произвести полный расчет к моменту подписания акта приема-передачи.

2.4. В случае продления планируемого срока окончания строительства Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства письменное уведомление, содержащее соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На дату подписания договора стоимость квартиры составляет _____ рублей.

3.2. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта составляет _____ рублей.

3.3. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади Объекта по окончанию строительства, согласно технического плана на многоквартирный дом в состав, которого входит Объект долевого строительства. Расчет будет производиться в соответствии с п. 3.4 Договора.

3.4. Стороны взаимно соглашаются о том, что после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и изготовления технического плана дома, уточняется общая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, а стороны производят перерасчет стоимости Объекта и окончательные взаиморасчеты, в случае превышения или уменьшения общей площади Объекта и площадей вспомогательного назначения на пять и более процента от указанной в настоящем договоре площади, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3 для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Стороны производят перерасчет стоимости Объекта и окончательные взаиморасчеты, в случае превышения или уменьшения общей площади Объекта и площадей вспомогательного назначения на пять и более процента от указанной в настоящем договоре площади, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3 для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Участник долевого строительства оплачивает разницу площади или Застройщик возвращает разницу Участникам долевого строительства, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 3.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства вносит дополнительно денежные средства путем перечисления на расчетный счет Застройщика до подписания акта приема-передачи квартиры. В случае превышения приведенной площади квартиры над фактической площадью, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства денежных средств в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения от Участника долевого строительства реквизитов для перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства несет затраты по осуществлению регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- настоящего договора;
- дополнительных соглашений к настоящему договору;
- права собственности на Объект после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

4.1. Стоимость Объекта по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, равной _____ кв. м. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 3.3. настоящего Договора.

4.2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в Банке – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее ПАО Сбербанк).

4.3. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

4.4. Подписывая Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ПАО Сбербанк оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ПАО Сбербанк счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями Договора счета эскроу не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Депонента.

4.5. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Предоставляя в Банк ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в Банк ПАО Сбербанк Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

4.5.1 Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, 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 №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 – _____**
- **Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Эгле 60»** ИНН 6027199842, ОГРН 1196027006559

- **Депонируемая сумма:** цена Договора участия в долевом строительстве - _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.6. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы:

4.6.1. Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

4.6.2. Источники формирования Депонируемой суммы:

_____ (_____) рублей 00 копеек – собственные средства депонента, которые он вносит на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Реквизиты счета эскроу:

Банк получателя: Псковское отделение № 8630 ПАО Сбербанк

К/счет банка получателя: 30101810300000000602

БИК банка получателя: 045805602

Получатель: _____

Счет получателя: _____

Срок условного депонирования денежных средств не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном Банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде;

- или настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора;

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, подтверждающую регистрацию Договора участия в долевом строительстве.

4.10. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства перечисляются эскроу-агентом на счет Застройщика, открытый в ПАО «Сбербанк России» - Псковское отделение № 8630.

Реквизиты счета:

Банк получателя: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» - Псковское отделение № 8630

К/счет банка получателя: 30101810300000000602

БИК банка получателя: 045805602

ИНН получателя: 7707083893

КПП получателя: 602702001

ОГРН: 1027700132195

Получатель: ООО «Специализированный застройщик Эгле 60»

Счет получателя: 40702810551000004089

4.11. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № _____ (далее – Кредитный договор), средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Кредитному договору.

После полного погашения задолженности по указанному Кредитному соглашению средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика по реквизитам, указанным в п. 4.10. настоящего Договора.

4.12. В случае неполучения Уполномоченным Банком указаний Депонента об их переводе или прекращении Договора участия в долевом строительстве по основаниям, указанным в разделе 15 настоящего Договора, Уполномоченный Банк перечисляет средства со счета эскроу на счет Депонента № _____, открытый в ПАО Сбербанк.

5. ПЕРЕДАЧА И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче.

5.2. В течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления, указанного в пункте 5.1. настоящего договора Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта.

5.3. В случае досрочной передачи Объекта, Участник долевого строительства обязан в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта приступить к его приемке.

5.4. Передача Объекта Застройщиком и приемка его Участником долевого строительства оформляются актом, подписываемым обеими сторонами. В случае уклонения или отказа Участником долевого строительства от принятия Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня передачи Объекта составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта (п.6 ст.8 ФЗ-214).

5.5. При передаче Объекта Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью данного передаточного акта.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО ОБЪЕКТУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. 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.

6.2. В случае если Квартира построена с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 6.1. 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.

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

6.4. 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.

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

6.6. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), радиаторы отопления устанавливается соответствующими сертификатами, паспортами и иными документами, удостоверяющими их качество, определяется изготовителем.

6.7. Участник долевого строительства, обнаруживший после приемки Объекта недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязаны известить об этом Застройщика в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента обнаружения, а Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства сроки.

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, обнаруженные в течение

гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. 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.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в техническом состоянии, предусмотренном п.1.6. Договора, по акту приема-передачи в срок до 31 мая 2024 года, но не ранее получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

7.3. 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 (лоджии) с площадью, указанной в п. 1.4. договора), и принять Квартиру по акту приема-передачи.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

7.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

7.7. Застройщик, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности, в том числе в отношении строительства (создании) данного многоквартирного дома в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/застройщик/9827> (ст. 3.1 ФЗ- 214).

7.8. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

7.9. В силу положения п.5 ст. 488 ГК РФ права требования и объект недвижимости не будут находиться в залоге у Застройщика.

Застройщик заверяет и гарантирует, что Права требования на момент заключения настоящего Договора являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоит, нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц.

7.10. 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.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Обеспечить финансирование строительства в порядке, предусмотренном разделами 3 и 4 настоящего договора.

8.2. В течение 30-дневной с момента подписания акта приема - передачи объекта подать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области для регистрации права собственности на объект.

8.3. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения п. 8.2. Договора Участник долевого строительства несет бремя содержания жилого помещения и все расходы, связанные с ним.

8.4. Уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа.

8.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств и подписания сторонами акта приема-передачи.

8.6. С момента передачи Объекта по акту приема - передачи бремя содержания Объекта несет Участник долевого строительства, в том числе по внесению платы за теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение (в случае его наличия), эксплуатацию лифтов, уборку мест общего пользования, техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудование, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонтов и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

8.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи и дальнейшем оформлении Застройщиком акта приема - передачи в одностороннем порядке, Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта в объемах оговоренных п. 8.6. настоящего Договора, с даты подписания одностороннего акта приема-передачи Застройщиком.

8.8. Не использование Участником долевого строительства Объекта не освобождает его от бремени содержания Объекта, в том числе внесения коммунальных платежей и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

8.9. В случае уступки права требования, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) дней после получения договора уступки (цессии), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, уведомить Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору в письменной форме с приложением копии договора уступки прав (цессии), копии выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, подтверждающей регистрацию договора уступки прав (цессии). Обязательство будет считаться исполненным надлежащим образом, если уведомление с копией договора уступки (цессии) посланы заказным письмом или доставлены лично по юридическому (почтовому) адресу Застройщика, с получением соответствующего входящего номера.

Согласно п. 10 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ с момента перехода права требования по настоящему Договору к новому участнику Объекта долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

8.10. В случае изменения фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса проживания, телефона в пятидневный срок с момента таких изменений информировать Застройщика.

9. ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Участник долевого строительства вправе получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства, а также получать ее в сети "Интернет" по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/застройщик/9827>.

9.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта в период срока гарантийной эксплуатации.

9.3. Участник долевого строительства вправе уступить право требования на Объект, с учетом получения предварительного согласия Застройщика, после оплаты цены договора или одновременно с переводом долга в силу § 2 раздела III Гражданского кодекса РФ на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема - передачи Объекта.

9.4. 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.

10. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

10.1. Застройщик имеет право привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства Объекта после получения в установленном порядке разрешения на строительство Объекта.

10.2. Застройщик имеет право без уведомления Участника долевого строительства привлекать к исполнению настоящего договора, третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков).

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, если просрочка внесения платежа Участником долевого строительства составляет более чем два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств по договору и подписания сторонами акта приема-передачи.

11.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считается находящимися в залоге права аренды на земельный участок по адресу: Российская Федерация, Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», дер. Портянниково, проезд Александровский, дом 5, принадлежащий Застройщику на праве субаренды, и строящийся на земельном участке Дом.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

12.2. С момента оформления акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства несет полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своей и/или смежных квартир, из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации Участник долевого строительства обязан принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам понесенный в связи с этим ущерб.

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

13.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, и в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон (или протоколом), которое с момента его подписания является неотъемлемой частью Договора.

13.2. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам и соблюдения процедуры, предусмотренной настоящим Договором, спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции на территории Российской Федерации.

13.3. 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.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Изменения условий договора возможны только по соглашению Сторон в письменном виде при наличии подписей двух сторон.

14.2. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со статьей 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

14.3. Не позднее 10 (десяти) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области для государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Жилое помещение (квартиру).

14.4. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права Участника долевого строительства на долю в строительстве жилого дома, гарантирует, что на момент заключения настоящего договора это право не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено, в споре и под арестом не состоит и не обременено какими-либо другими обязательствами.

14.5. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

14.6. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и (или) не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющие деятельность Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих Сторон.

14.7. После подписания настоящего Договора теряют свою силу, если они имели место ранее, все предыдущие письменные и устные договоренности Сторон, любые предварительные договоры, заключенные относительно предмета и существенных условий настоящего Договора.

14.8. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с предстоящим проведением Застройщиком кадастровых работ в отношении земельного участка в целях установления сервитута(ов) для размещения объектов инженерно-технического и коммунального обеспечения.

14.9. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик за свой счет и своими силами размещает инженерно-технические сети обеспечивающие газо-водо-электро-тепло снабжением Многоквартирный дом, цена настоящего Договора определена без затрат на их возведение.

14.10. В целях исключения возможности признания сделки долевого участия в строительстве недействительной, одновременно с подачей настоящего Договора на регистрацию Участнику долевого строительства необходимо предоставить: - нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на заключение Договора или (при наличии) - нотариально удостоверенную копию брачного договора (иного договора/соглашения, определяющего имущественные права и обязанности супругов) и предусматривающего права и обязанности супругов в отношении заключения сделок с недвижимостью (если Участник состоит в зарегистрированном браке).

15. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

15.1. Расторжение Договора производится в соответствии с нормами действующего Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

15.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством, от исполнения настоящего договора Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора.

15.3. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства должны быть возвращены Участнику долевого строительства путем перечисления их на личный счет Участника долевого строительства открытый в Банке, с обязательным уведомлением застройщиком/Участником долевого строительства - Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

15.4. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а именно ввода Дома в эксплуатацию,

государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

15.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

15.6. 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 объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры, более, чем на 5 (пять) процентов от указанной приведенной площади Объекта;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

15.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 15.7, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

15.9. 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.

15.10. 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.

15.11. В случае переноса Застройщиком срока передачи Объекта, Стороны вправе согласовать такой перенос путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

15.12. В случае если Депонент не заключил с Бенефициаром дополнительное соглашение к Договору участия в строительстве о продлении срока передачи Объекта долевого строительства и продлении срока условного депонирования денежных средств на счете эскроу, но при этом не готов к возврату ему со Счета Депонируемой суммы и намерен сохранить право на получение Объекта долевого строительства, то он может оформить письменное Заявление об увеличении срока условного депонирования по договору счета эскроу в ПАО Сбербанк. На основании данного Заявления об увеличении срока условного депонирования Банк вносит изменения в Договор счета.

15.13. Во всех случаях расторжения настоящего Договора или отказа от настоящего Договора Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные им в соответствии с пунктами 3.1, 3.3. настоящего Договора денежные средства.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. 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.

16.2. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 60:18:0141102:520 и возводимого на нем объекта недвижимости находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» в соответствии с договором об ипотеке № ДИ01_550В009D1 (дата государственной регистрации ипотеки 19 октября 2022 года; номер государственной регистрации 60:18:0141102:520-60/037/2022-6), заключенным между Банком ПАО Сбербанк России и Застройщиком.

16.3. 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.

16.4. 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.

16.5. Настоящий Договор составлен на тринадцати страницах, в двух экземплярах, один – Участнику долевого строительства, один – Застройщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

16.6. Приложением к договору является поквартирная схема жилого дома.

17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

**ООО «Специализированный застройщик
«Эгле 60»**

180006, г. Псков, Евлентьева, 4, офис 205

ИНН 6027199842 КПП 602701001

ОГРН 1196027006559

Р/счет № 40702810451000004189

в Псковском отделении № 8630 ПАО Сбербанк

БИК 045805602

К/счет № 30101810300000000602

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / _____ /

**Директор ООО «Специализированный
застройщик «Эгле 60»**

_____ /Кухи Рейн Лембитович/
м.п.