

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_\_/А6/\_\_\_\_-ФР

г. Псков

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью “ЭГЛЕ”, ИНН 6027055992**, зарегистрированное Администрацией Псковской области «10» ноября 1999 г., Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 60 №000907911 от «20» января 2003 г. Межрайонной ИФНС РФ №1 по Псковской области, **ОГРН 1036000304757**, 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: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый 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: **Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», деревня Портянниково, проезд Александровский, дом 6**, далее «**Дом**» впоследствии, при получении Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.3. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

Застройщик осуществляет строительство Дома на основании следующих документов:

- Распоряжение № 1431-р от 21.12.2011 года;
- Договор № 244-пск аренды земельных участков от 23.09.2019 г. сроком до 20 декабря 2031 года;
- Разрешение на строительство № 60-RU60518454-362-2017, выданное Администрацией Псковского района 24.10.2017 года, действующее до 24 июля 2022 года.

1.2. Предварительное описание жилого дома согласно проектной документации:

- Трехсекционный 107 квартирный жилой дом общей площадью 7027,70 (Семь тысяч двадцать семь целых семь десятых) кв.м.:
- 1-ая, 2-ая, 3-я блок секции – 9 этажей с техническим подвалом, техническим чердаком (крышная котельная).
- Материал наружных стен и каркаса – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).
- Материал перекрытий – монолитные ж/б
- Класс энергоэффективности – В
- Сейсмостойкость – 5 зона интенсивных сейсмических воздействий (до 5 баллов).

1.3. Предварительное описание Квартиры согласно проектной документации:

- \_\_\_\_-ая (\_\_\_\_комнатная) квартира на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже в секции № \_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- **№ квартиры** \_\_\_\_ (\_\_\_\_)
- Проектная общая площадь квартиры \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м;
- Площадь балкона, лоджии (с коэффициентом 0,3/0,5) \_\_\_\_ кв.м;
- **Продаваемая площадь** \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв. м.

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

1.4. В соответствии с Разрешением на строительство срок окончания строительства – 24 августа 2021 года. В период строительства Дома Застройщик имеет право корректировки указанного срока в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

- внутренние межкомнатные перегородки – согласно проектной документации;
- оконные рамы – согласно проектной документации;
- полы – стяжка – согласно проектной документации;
- полы санузлов – согласно проектной документации;
- потолки – бетонные;
- стены – штукатурка;
- приборы – отопление – согласно проектной документации;
- электропроводка с разводкой по квартире с установкой квартирного счетчика на лестничной площадке – согласно проектной документации;
- входная дверь – согласно проектной документации;
- межкомнатные двери – отсутствуют;
- сантехническое оборудование – отсутствует;
- газовая плита – отсутствует.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участника долевого строительства считается находящимися в залоге права аренды на земельный участок по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», деревня Портянниково, Александровский проезд, дом 6, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на земельном участке Дом.

Права аренды на земельный участок с кадастровым номером **60:18:0141102:509, общей площадью 2336,0 (Две тысячи триста тридцать шесть) кв.м.**, расположенный по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», деревня Портянниково, принадлежащий Застройщику на правах аренды, и строящиеся на земельном участке многоквартирные жилые дома находятся в залоге у других участников долевого строительства.

1.7. Проектная декларация на Объект долевого строительства опубликована в сети «Интернет» размещена на сайте Застройщика [www.egle-psk.ru](http://www.egle-psk.ru).

1.8. По завершении строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, при исполнении Участником долевого строительства в полном объеме принятых в соответствии с настоящим договором обязательств, Участник долевого строительства приобретает право зарегистрировать право собственности на Квартиру, соответствующую его доле участия в строительстве Объекта долевого строительства, предусмотренную настоящим договором.

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

1.9. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Квартиры без учета площади балконов (лоджий). Площадь балконов (лоджий) указывается в техническом паспорте многоквартирного дома.

Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры без учета площади балконов (лоджий) само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между Сторонами, возврат, в связи с этим денежных средств Участнику Застройщиком не производится.

1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. Стоимость Квартиры определяется как произведение продаваемой площади (п.1.3. Договора), и договорной цены 1 кв.м., равного \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек. Взнос по квартире № \_\_\_\_ составляет сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**рублей — копеек.** Стоимость одного квадратного метра жилья является фиксированной и удорожанию не подлежит.

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

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

2.3. Расчет окончательной Цены договора по результатам технической инвентаризации производится Сторонами в соответствии с п.4.1.3. Договора до подписания акта приема-передачи Квартиры.

### **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. 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 ВТБ (ПАО).

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

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);

- 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).

3.3. 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 ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

3.4. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) 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 ВТБ (ПАО) 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 ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.5. 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 Банке ВТБ (ПАО) 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:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты – [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru); номер телефона – 8-800-100-24-24,
- **Депонент: участник долевого строительства** – \_\_\_\_\_
- **Бенефициар:** ООО «ЭГЛЕ» ИНН 6027055992, ОГРН 1036000304757
- **Депонируемая сумма:** цена Договора участия в долевом строительства - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

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

3.6.1. Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не позднее даты фактического завершения срока строительства (24 июля 2022 г.);

3.6.2. Источники формирования Депонируемой суммы:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек – собственные средства депонента.

**Реквизиты счета эскроу:**

Банк получателя: Филиал Банка ВТБ (публичное акционерное общество): Филиал № 7806 в г. Санкт-Петербурге

К/счет банка получателя: 30101810240300000707

БИК банка получателя: 044030707

Получатель: \_\_\_\_\_

Счет получателя: \_\_\_\_\_

Срок условного депонирования денежных средств: до 24 июля 2022 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.7. 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.

3.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома, перечисляются эскроу-агентом на счет Застройщика, открытый в Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге.

Реквизиты счета:

Банк получателя: Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

К/счет банка получателя: 30101810200000000704

БИК банка получателя: 044030704

ИНН получателя: 6027055992

КПП получателя: 602701001

ОГРН: 1036000304757

Получатель: ООО «ЭГЛЕ»

Счет получателя: 40702810875000001435

3.9. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному соглашению № 6/20 от

30.01.2020 г. (далее - Кредитное соглашение), средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Кредитному соглашению. Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Кредитного соглашения:

Банк получателя: Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

К/счет банка получателя: 30101810200000000704

БИК банка получателя: 044030704

ИНН получателя: 7702070139

Получатель: Банк ВТБ (ПАО)

Счет получателя: 00000000000000000000

После полного погашения задолженности по указанному Кредитному соглашению средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика по реквизитам, указанным в п. 3.8. настоящего Договора.

3.10. В случае неполучения Уполномоченным Банком указаний Депонента об их переводе или прекращении Договора участия в долевом строительстве по основаниям, указанным в разделе 6 настоящего Договора, Уполномоченный Банк перечисляется средства со счета эскроу на счет Депонента со следующими реквизитами:

Банк получателя: \_\_\_\_\_

К/счет банка получателя: \_\_\_\_\_

БИК банка получателя: \_\_\_\_\_

ИНН получателя: \_\_\_\_\_

Получатель: \_\_\_\_\_

Счет получателя: \_\_\_\_\_

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1 Права и обязанности Застройщика.**

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

4.1.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в техническом состоянии, предусмотренном п.1.5. Договора, по акту приема-передачи в срок до 24 августа 2022 года, но не ранее получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

4.1.4. Цена договора подлежит изменению, в случае отклонения фактической общей площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным технической инвентаризации от проектной площади, указанной в пункте 1.3. настоящего договора. Участник долевого строительства оплачивает разницу площади или Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 2.1. настоящего Договора. Участник долевого строительства вносит дополнительно денежные средства путем перечисления на расчетный счет Застройщика до подписания акта приема-передачи квартиры. В случае превышения проектной 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.

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

строительства на квартиру.

#### **4.2. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. 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.

5.2. В случае если Квартира построена с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.5.1. 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.

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

5.4. 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.

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

5.6. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования.

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

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

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

6.3. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства.

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

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

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

6.3.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры (более 5% от общей площади Квартиры);

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

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

6.3.3. Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.3.1. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения по основаниям, предусмотренным п. 6.3.2. Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в порядке, предусмотренном

действующим Законодательством РФ.

6.4. Расторжение Договора по инициативе Застройщика.

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

6.4.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4.1., Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

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

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

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

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

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

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

7.3. 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.

7.4. 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.

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

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

7.6. 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.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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.

8.2. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 60:18:01411026509-60/033/2019-1 и возводимого на нем объекта недвижимости находятся в залоге у Банка ВТБ (ПАО) ИНН 7702070139 в соответствии с договором об ипотеке права аренды земельного участка №6/5/20 от 30.01.2020г. (дата государственной регистрации ипотеки 07.02.2020; номер государственной регистрации 60:18:0141102:509-60/033/2020-3; срок, на который установлено обременение: по 30.12.2022г.), заключенным между Банком ВТБ (ПАО) и Застройщиком.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Настоящий Договор составлен на девяти страницах, в четырех экземплярах, два – Участнику долевого строительства (один из которых для передачи в Банк), один – Застройщику, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.10. Приложением к договору является поквартирная схема жилого дома и инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

## 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

ООО «ЭГЛЕ»

180000, г. Псков, Набережная реки Великой, 6

ИНН 6027055992 КПП 602701001

ОКПО 49042062 ОГРН 1036000304757

Р/счет 40702810875000001435

в Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

БИК 044030704

К/счет 30101810200000000704

Директор ООО «Эгле»

\_\_\_\_\_ /Кухи Рейн Лембитович/

м.п.

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /