Приложение № 10

к приказу заместителя генерального директора

ОАО «АИЖК»

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г. № \_\_\_

*Рекомендательная форма*

*Приложение*

к Предварительному договору

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

*о заключении в будущем договора участия в долевом строительстве жилого дома*

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве жилого дома**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** зарегистрированное\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за Основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Застройщик,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,** пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1.Термины и определения**

1.1.Если в тексте настоящего Договора не указано иное, приведенные ниже термины имеют следующие определения:

1.1.1.**Жилой дом** – многоэтажный жилой дом, строительство которого осуществляет **Застройщик** по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** имеющий указанные в Проектной декларации характеристики, соответствующие проектной документации **Жилого дома**, согласованной в установленном законодательством порядке.

1.1.2.**Квартира**– часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Номер квартиры (строительный) | \_\_\_\_ |
| Количество комнат | \_\_\_\_ |
| Общая проектная площадь, кв. м | \_\_\_\_ |
| Жилая проектная площадь, кв. м | \_\_\_\_ |
| Этаж | \_\_\_\_ |
| Подъезд/корпус/секция | \_\_\_\_ |

Квартира по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования.

Общая и жилая проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее – органы БТИ) технического паспорта на Жилой дом.

План Квартиры приводится в приложении № 1 к настоящему Договору.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.1.3.**Объект долевого строительства**– Квартира и доля в праве на общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав Жилого дома, строящиеся (создаваемые) также с привлечением денежных средств, направленных Участником долевого строительства в порядке участия в долевом строительстве.

1.1.4.**Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями), – подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.5.**ГОСТ –**государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.6.**СНиП –**строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

**2.Юридические основания к заключению Договора**

2.1.Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1.Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

2.1.2.Федеральный закон от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями).

2.1.3.Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями).

2.1.4.Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями).

2.1.5.Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями).

2.1.6.Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями).

2.1.7.Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, а также порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.8.Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на строительство многоэтажного жилого дома.

Срок действия разрешения – до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

2.1.9.Документы, подтверждающие права Застройщика на земельные участки:

*(Вариант 1)*

- Договор купли-продажи земельных участков от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отметка о регистрации от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Свидетельство о праве собственности на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г. на бланке серии \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, запись в ЕГРП № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.;

*(Вариант 2)*

- Договор аренды № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельные участки, принадлежащие застройщику на праве *(вариант собственности/аренды)* (кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), переданы в залог \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании Договора об ипотеке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2.При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3.Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4.Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

2.4.1.Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства.

2.4.2.Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации.

2.4.3.Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

**3.Предмет Договора**

3.1.По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2.Участник долевого строительства направляет на строительство Жилого дома в порядке участия в долевом строительстве:

3.2.1.Кредитные денежные средства, предоставляемые ему согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. (далее – Кредитный договор), заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства (являющимся Заемщиком по Кредитному договору) и Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Кредитор или Банк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдано свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., бланк: серия \_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании Устава и генеральной лицензии на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

3.2.2.Средства целевого жилищного займа, предоставляемые ему согласно Договору целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения (жилых помещений) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. (далее – Договор целевого жилищного займа), заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства (являющимся Заемщиком по Договору целевого жилищного займа) и Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – ФКГУ «Росвоенипотека» или орган исполнительной власти, обеспечивающий функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставивший целевой жилищный заем на строительство жилого помещения).

3.2.3.Собственные средства.

3.3.Застройщик обязуется:

3.3.1.Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в соответствии с требованиями действующих ГОСТ и СНиП;

3.3.2.Ввести Жилой дом в эксплуатацию не позднее **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**г.;

3.3.3.После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии и с характеристиками, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельные участки с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принадлежащие Застройщику на праве собственности, и права аренды на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом.

На момент заключения настоящего Договора право аренды земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передано в залог \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор./счет  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Банк или Залогодержатель), на основании Договора последующей ипотеки (залог недвижимого имущества) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ г., заключенного между Банком и Застройщиком, зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

От Залогодержателя получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с п. 2 ст. 15 Федерального закона от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями) и на прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участнику долевого строительства.

**4.Цена Договора**

4.1.Цена Договора (размер долевого участия в строительстве) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (далее – Цена Договора) из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади Квартиры, составляющей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_ копеек.

Цена Договора, указанная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2.Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, на расселение жителей снесенных домов, проценты по кредитным договорам, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_% от стоимости кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек, а также затраты на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_ % от стоимости кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

4.3.Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы на услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы на оплату городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы на услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы на оплату электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы на охрану Жилого дома и Объекта долевого строительства и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

4.4.В случае, если общая площадь Квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, пересчет Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится.

4.5.Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

**5.Финансовые источники участия Участника долевого строительства  
в долевом строительстве**

5.1.Для оплаты части Цены Договора Участник долевого строительства направляет Застройщику кредитные денежные средства, предоставляемые ему Кредитором согласно Кредитному договору. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Заемщику на следующих существенных условиях:

5.1.1.Сумма кредита – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

5.1.2.Срок возврата кредита – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев считая с даты фактического предоставления кредита.

5.1.3.Цель кредита: приобретение в собственность Участника долевого строительства Квартиры путем долевого участия в строительстве Жилого дома.

5.1.4.За пользование кредитом Участник долевого строительства уплачивает Кредитору проценты по кредиту в размере и порядке, определенном Кредитным договором.

5.1.5.Размер ежемесячного платежа определен как 1/12 размера накопительного взноса Участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на текущий финансовый год. Размер ежемесячного платежа с даты, следующей за датой предоставления кредита, определяется как сумма в рублях без учета копеек, недостающая сумма в копейках суммируется с последним платежом соответствующего года (на 201\_\_ год сумма погашений с января по декабрь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*сумма прописью*) рублей в месяц).

5.1.6.Обязательства Заемщика по Кредитному договору будут погашаться за счет средств целевого жилищного займа, предоставленных по Договору целевого жилищного займа ФГКУ «Росвоенипотека».

5.1.7.В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору со дня государственной регистрации настоящего Договора права требования Участника долевого строительства (Заемщика), вытекающие из настоящего Договора, находятся в залоге (ипотека) в силу закона у Кредитора, а со дня государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру будет зарегистрирована ипотека Квартиры в силу закона в пользу Кредитора (п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11, п. 4 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

5.1.8.Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному залогом (ипотекой) прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору, обременяемых залогом (ипотекой) в силу закона), до государственной регистрации права собственности на Квартиру удостоверяются закладной, составляемой и выдаваемой Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1.9.Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой Квартиры в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона) после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Квартиру удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.Для оплаты части Цены Договора Участник долевого строительства направляет Застройщику средства целевого жилищного займа, предоставляемые ему ФГКУ «Росвоенипотека» согласно Договору целевого жилищного займа. Целевой жилищный заем предоставляется:

5.2.1.В размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек для оплаты части цены, указанной в предварительном договоре участия в долевом строительстве от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенном Заемщиком и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*адрес*; ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), привлекающим денежные средства участников долевого строительства, для приобретения Квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.3. В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору целевого жилищного займа со дня государственной регистрации настоящего Договора права требования Участника долевого строительства (Заемщика), вытекающие из настоящего Договора, находятся в последующем залоге (ипотека) в силу закона у Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство жилого помещения (ФГКУ «Росвоенипотека»), а со дня государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру будет зарегистрирована ипотека в силу закона Квартиры в пользу Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство жилого помещения (ФГКУ «Росвоенипотека») (п. 4 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). При этом требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований Кредитора, указанного в п. 3.2.1 настоящего Договора.

5.4. Разницу между Ценой Договора и суммой кредита и целевого жилищного займа Участника долевого строительства оплачивает Участник за счет собственных средств путем перечисления их с банковского счета Участника долевого строительства, указанного в Кредитном договоре, на банковский счет Застройщика.

**6.Порядок расчетов между Сторонами**

6.1.Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

6.1.1.Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства по Кредитному договору в безналичной форме путем перечисления на банковский счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый на имя Участника долевого строительства в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_), не позднее 5 (пяти) рабочих дней считая с даты совокупного выполнения следующих условий:

6.1.1.1.Предъявления Участником долевого строительства Банку Договора целевого жилищного займа, заключенного между Участником долевого строительства и ФГКУ «Росвоенипотека».

6.1.1.2.Предъявления Участником долевого строительства Банку настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с отметкой о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека».

6.1.1.3.Зачисления на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 6.1.1 настоящего Договора, средств целевого жилищного займа, предоставленных ФГКУ «Росвоенипотека» по Договору целевого жилищного займа для оплаты части цены договора участия в долевом строительстве в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

6.1.2.Зачисления на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 6.1.1 настоящего Договора, кредитных средств, средств целевого жилищного займа и собственных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, соответствующих Цене Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в безналичном порядке по распоряжению Участника долевого строительства. Средства перечисляются Банком на счет Застройщика № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в счет оплаты Цены Договора по настоящему Договору, при предъявлении Участником долевого строительства в Банк документов, указанных в подпунктах пункте 6.1.1 настоящего Договора.

6.1.3.Платеж в счет оплаты Цены Договора в полном объеме должен поступить Застройщику не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней считая со дня получения Банком документов, указанных в пункте 6.1.1 настоящего Договора.

6.1.4.Обязательства по оплате считаются выполненными Участником долевого строительства только после поступления Застройщику Цены Договора в размере, предусмотренном п. 4.1 настоящего Договора.

6.1.5.Датой внесения Участником долевого строительства средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**7.Права и обязанности Застройщика**

7.1.Застройщик обязуется:

7.1.1.Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Жилого дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому), включая все работы, необходимые для сооружения Жилого дома, и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

7.1.2.Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 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».

7.1.3.Построить Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в т.ч. Квартиру, в комплектации и с характеристиками, приведенными в приложении № 2 к настоящему Договору.

7.1.4.В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.**

7.1.5.В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить соответствующую информацию с предоставлением копии данного разрешения в ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2.

7.1.6. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 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», уведомить Участника долевого строительства:

7.1.6.1. Об окончании строительства Жилого дома.

7.1.6.2.О готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства.

7.1.6.3. О необходимости принять Объект долевого строительства.

7.1.6.4. О сроках передачи Объекта долевого строительства.

7.1.6.5.О последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

7.1.7. Не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства с соблюдением порядка, указанного в п. 7.1.6 настоящего Договора.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема – передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п. 7.1.6 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.1.8.Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.1.9.Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Жилого дома в эксплуатацию.

7.1.10.Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.1.11.Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

7.1.12.В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства уведомить о такой передаче ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2.

7.1.13.В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия уполномоченным органом решения о присвоении Объекту долевого строительства почтового адреса предоставить копию такого решения Участнику долевого строительства и в ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д.38Д, стр.2.

7.1.14.В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока.

7.1.15.В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения настоящего Договора уведомить ФГКУ «Росвоенипотека» (по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2) о таком изменении.

7.1.16.В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора уведомить о таком расторжении Кредитора и ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2.

7.1.17. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия решения о переносе срока ввода Объекта в эксплуатацию уведомить о таком расторжении Кредитора и ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2.

7.2.Застройщик имеет право:

7.2.1.Требовать расторжение настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.2.Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.3.Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

7.2.4.Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

7.2.5.Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**8.Права и обязанности Участника долевого строительства**

8.1.Участник долевого строительства обязуется:

8.1.1.Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п. 4.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

8.1.2.Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 7.1.6 настоящего Договора.

С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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», в соответствии с п. 7.1.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы на оплату за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Жилого дома, расходы на оплату электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы на охрану Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

8.1.3.Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

8.1.4.Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру и залога (ипотеки) либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по регистрации права собственности на Квартиру и залога (ипотеки).

8.1.5.До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.). С момента получения свидетельства о государственной регистрации права собственности Участник долевого строительства считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счет. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения свидетельства о регистрации права собственности на Квартиру, в том числе за последствия указанных действий.

8.1.6.До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

8.2.Участник долевого строительства вправе:

8.2.1.Расторгнуть или отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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».

8.2.2.Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства только с письменного согласия Застройщика и ФГКУ «Росвоенипотека».

8.2.3.Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

8.2.4.Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Цены Договора.

8.3.После введения Жилого дома в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства права собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ст. 36, 38 ЖК РФ, ст. 289 ГК РФ, п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».  Также Участник долевого строительства приобретает право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в силу ст. 271 ГК РФ, ст. 25.5 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**9.Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

9.1.Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

9.2.Гарантийный срок на:

9.2.1.Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

9.2.2.Технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома.

9.2.3.Имущество, входящее в комплектацию Квартиры (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

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

**10.Срок действия Договора**

10.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2.Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3.Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.4.Прекращение обязательств согласно п. 10.2 и п. 10.3 настоящего Договора не влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в разделе 9 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

**11.Порядок разрешения споров**

11.1.Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2.Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию – 7 (семь) рабочих дней.

11.3.В случае недостижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

**12.Ответственность Сторон**

12.1.Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2.При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

12.3.В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

**13.Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).**

**Освобождение от ответственности**

13.1.Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

13.2.Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

13.3.Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

13.4.Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

13.5.Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяноста) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

**14.Заключительные положения**

14.1.Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2.Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней извещать друг друга.

14.3.Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4.Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.5.Права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору до дня государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру находятся в залоге у Кредитора в силу закона и последующем залоге у Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство жилого помещения (ФГКУ «Росвоенипотека»), в силу последующего договора залога прав требования участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих по договору участия в долевом строительстве.

14.6.Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

14.7.Настоящий Договор составлен на \_\_\_ страницах, включая два приложения, в четырех экземплярах по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр – для Кредитора. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

14.8 Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14.9. Перечень приложений к настоящему Договору:

приложение № 1. План Квартиры;

приложение № 2. Комплектация и характеристики Квартиры.

**15.Адреса, реквизиты, подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. | **Участник долевого строительства:**  **Гражданин(-ка) РФ** **\_\_,** **\_\_ года рождения,** пол: \_, место рождения \_, \_, зарегистрирован(-а) по месту жительства по адресу: \_.  счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_).  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_/** |

**Форма Основного договора согласована**

Стороны Предварительного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г. о заключении в будущем договора участия в долевом строительстве жилого дома:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **Сторона 1:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**    М.П. | **Сторона 2:**  **Гражданин(-ка) РФ** **\_\_,**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_/** | |
|  |
| Приложение № 1  к Договору  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  участия в долевом строительстве жилого дома  **План жилого помещения (Квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства**  **На этаже:**  **План Квартиры:**   |  |  | | --- | --- | | **Сторона 1:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**    М.П. | **Сторона 2:**  **Гражданин(-ка) РФ** **\_\_,**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_/** | |

Приложение № 2

к Договору

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве жилого дома

**План, комплектация и характеристики жилого помещения (Квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Комплектация и характеристики жилого помещения (Квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства** | |
| **Наименование работ** | **Описание** |
| Окна |  |
| Входная дверь в квартиру |  |
| Внутренние двери |  |
| Перегородки внутриквартирные |  |
| Перегородки межквартирные |  |
| Санузлы |  |
| Отделочные работы |  |
|  |  |
| Электромонтажные работы |  |
| Счетчики электроэнергии |  |
| Отопление |  |
| Водоснабжение |  |
| Канализование |  |
| Телефонизация |  |
| Радиофикация |  |
| Телевидение |  |

Данная форма договора является рекомендательной, однако при внесении любых изменений должна соответствовать требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также содержать:

1. Сведения, определяющие местонахождение/адрес жилого дома, строительство которого осуществляется застройщиком; определение подлежащего передаче объекта долевого строительства, приобретаемого по договору участия в долевом строительстве (далее – квартира/объект долевого строительства); общую проектную и жилую площадь квартиры и ее расположение в составе многоквартирного жилого дома; количество комнат; иные данные, касающиеся идентификации квартиры.
2. Реквизиты документов, подтверждающие права застройщика на земельные участки (участок), на которых(-ом) осуществляется строительство жилого дома, ссылку на раздел сайта застройщика, содержащую проектную декларацию.
3. Указание на то, что квартира приобретается за счет кредитных/заемных средств (с описанием реквизитов Кредитного договора/Договора займа: даты и номера; сторон, его заключивших; суммы кредита/займа; срока, на который выдан); средств целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным федеральным органом по Договору целевого жилищного займа (с описанием реквизитов Договора целевого жилищного займа: даты и номера; сторон, его заключивших; суммы займа; срока, на который выдан).
4. Указание на то, что квартира приобретается в собственность участника долевого строительства путем участия в долевом строительстве жилого дома. При этом данные участника долевого строительства не должны расходиться с данными, указанными в Кредитном договоре/Договоре займа.
5. Дату ввода жилого дома в эксплуатацию и срок передачи квартиры участнику долевого строительства.
6. Порядок определения цены квартиры и ее уплаты; стоимость одного квадратного метра общей проектной площади квартиры; недопустимость пересчета цены, в случае если общая площадь квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в договоре участия в долевом строительстве (далее – ДУДС) при его заключении; недопустимость включения в цену расходов, не связанных со строительством жилого дома, таких как:

- государственная пошлина и иные расходы, связанные с государственной регистрацией ДУДС и права собственности участника долевого строительства на квартиру;

- расходы на услуги органов БТИ по технической инвентаризации квартиры;

- расходы на оплату городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования квартиры средствами связи);

- расходы на услуги и работы по управлению имуществом жилого дома;

- расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт квартиры и общего имущества жилого дома;

- расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы на оплату электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки жилого дома и прилегающей к нему территории;

- расходы на охрану жилого дома и квартиры и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества жилого дома и квартиры и обеспечением функционирования жилого дома и квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода жилого дома в эксплуатацию.

1. Гарантийный срок на объект долевого строительства.
2. Указание о том, что в обеспечение исполнения обязательств заемщика по кредитному договору со дня государственной регистрации – ДУДС права требования участника долевого строительства (заемщика), вытекающие из ДУДС, находятся в залоге (ипотека) у кредитора, а со дня государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру будет зарегистрирована ипотека квартиры в силу закона и в пользу кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11, п. 4. ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по Договору целевого жилищного займа со дня государственной регистрации ДУДС права требования участника долевого строительства (заемщика), вытекающие из ДУДС, находятся в последующем залоге (ипотека) в силу закона у Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство жилого помещения (ФГКУ «Росвоенипотека»), а со дня государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру будет зарегистрирована ипотека в силу закона квартиры в пользу Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство жилого помещения (ФГКУ «Росвоенипотека») (п. 4 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). При этом требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований кредитора.

1. Обязательства застройщика, определенные п. 53 Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 № 370 (с изменениями и дополнениями), а именно:

- уведомлять в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующего события ФГКУ «Росвоенипотека» о получении разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома; принятии решения о переносе срока ввода в эксплуатацию жилого дома; передаче застройщиком и принятии участником долевого строительства объекта долевого строительства; расторжении или внесении изменений в ДУДС;

- предоставлять в ФГКУ «Росвоенипотека» копию решения о присвоении объекту долевого строительства почтового адреса в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия решения.