*Рекомендательная форма*

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

зарегистрированное \_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за Основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_, адрес местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Сторона 1,** в лице генерального директора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании Устава, 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 **Сторона 2,** с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Предварительного договора **Стороны,** заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем.

**1.Предмет Предварительного договора**

1.1.В соответствии с настоящим Предварительным договором Стороны принимают на себя обязательства заключить в будущем Договор участия в долевом строительстве (далее – **Основной договор**) многоэтажного жилого дома, строительство которого ведет Сторона 1, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** на земельных участках площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Права на указанные земельные участки принадлежат Стороне 1 на основании:

(*Вариант 1*)

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

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

*(Вариант 2)*

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

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

Правовой основой для заключения между Сторонами Основного договора будут являться:

Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

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);

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

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

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

Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370) (с изменениями и дополнениями);

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;

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на строительство многоэтажного жилого дома. Срок действия разрешения до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1.2.Основной договор будет заключен Сторонами по форме, определенной приложением к настоящему Предварительному договору, и будет содержать следующие существенные условия:

1.2.1.Предметом Основного договора будут являться обязательства Стороны 1 (застройщика по Основному договору) в предусмотренный Основным 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 Стороне 2 (участнику долевого строительства по Основному договору) объект долевого строительства, соответствующий указанным ниже характеристикам, а Сторона 2 примет на себя обязательства уплатить обусловленную Основным договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2.2.Объектом долевого строительства будет выступать жилое помещение (квартира) и общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Стороне 2 как участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, входящие в состав Жилого дома и строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств, направленных Стороной 2 в порядке участия в долевом строительстве.

Жилым помещением (квартирой) по Основному договору будет выступать часть Жилого дома, которая будет находиться в Жилом доме и иметь следующие характеристики:

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

Указанная часть по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию будет подлежать оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Стороне 2 как участнику долевого строительства.

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

Указанные общая и жилая проектные площади и номер жилого помещения (квартиры) являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее – органы БТИ) технического паспорта на Жилой дом.

План жилого помещения (квартиры), его комплектация и характеристики приведены в приложении к настоящему Предварительному договору.

1.2.3.Основной договор будет предусматривать обязательства Стороны 1 как застройщика ввести Жилой дом в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. и передать Стороне 2 как участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

1.2.4.Цена Основного договора составит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади жилого помещения (квартиры) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ копеек.

Цена Основного договора будет включать в себя затраты Стороны 1 как 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 Стороне 2 как участнику долевого строительства, Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_% от стоимости кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек, а также затраты на оплату услуг Стороны 1 в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_% от стоимости кв.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

Экономия денежных средств, полученных от Стороны 2 как участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Основного договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Стороны 1 как застройщика. Сторона 1 как застройщик будет сохранять право на получение полной цены Договора.

Цена Основного договора не будет включать в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Основного договора и права собственности Стороны 2 как 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 ремонты 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 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.

Основной договор не будет предусматривать пересчет цены Основного договора, указанной в настоящем пункте Предварительного договора, доплаты/возврат полученных от Стороны 2 как участника долевого строительств средств в случае, если общая площадь квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в Основном договоре при его заключении.

1.2.5.В порядке участия в долевом строительстве Сторона 2 как участник долевого строительства направит в счет оплаты цены Основного договора:

* кредитные средства, предоставленные Стороне 2 как заемщику по кредитному договору Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_), на приобретение жилого помещения (квартиры), указанного в п. 1.2.2 Предварительного договора;
* средства целевого жилищного займа, предоставленные Стороне 2 как заемщику по договору целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашение обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения (квартиры), указанного в п. 1.2.2 Предварительного договора;
* собственные средства Стороны 2.

1.2.6.Основной договор будет предусматривать обязательство Стороны 2 как участника долевого строительства оплатить цену Основного договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента совокупного выполнения следующих условий:

1.2.6.1.Заключения Стороной 2 кредитного договора с Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_).

1.2.6.2.Поступления в Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_), в котором открыт банковский счет Стороны 2, указанный в разделе 6 настоящего Предварительного договора, документов, подтверждающих заключение Стороной 2 с Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека») договора целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашение обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения (квартиры).

1.2.6.3.Поступления на банковский счет, открытый на имя Стороны 2 в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_), от ФГКУ «Росвоенипотека» средств целевого жилищного займа на оплату части цены договора участия в долевом строительстве.

1.2.6.4.Регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Основного договора и залога (ипотеки) прав требования по Основному договору в пользу Банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_), и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека».

Порядок расчетов между Сторонами будет определяться в разделе 6 «Формы Основного договора» (приложение к настоящему Предварительному договору).

1.2.7.Основной договор будет содержать обязательства Стороны 1 как застройщика передать Стороне 2 как участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям Основного договора, 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)», технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

1.2.8.Основной договор будет предусматривать следующие гарантийные сроки:

- гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня получения Стороной 1 как застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию;

- гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома;

- гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, – будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

1.2.9.Сторона 1 как застройщик не будет нести 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 Стороной 2 или привлеченными ею третьими лицами.

1.2.10.Основной договор будет содержать следующие условия, предусмотренные 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 г. № 370 (с изменениями и дополнениями):

1. о погашении обязательств (части обязательств) Стороны 2 как участника долевого строительства перед Стороной 1 (застройщиком) за счет средств целевого жилищного займа, предоставляемого ФГКУ «Росвоенипотека»;
2. о том, что цена Основного договора является фиксированной и не подлежит изменению;
3. об уведомлении Стороной 1 как застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующего события ФГКУ «Росвоенипотека»:

* о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома с представлением копии указанного решения;
* о принятии решения о переносе срока ввода в эксплуатацию Жилого дома;
* о передаче Стороной 1 как застройщиком и принятии Стороной 2 как участником долевого строительства Объекта долевого строительства;
* о расторжении Основного договора;

1. о представлении Стороной 1 как застройщиком в ФГКУ «Росвоенипотека» копии решения о присвоении Объекту долевого строительства почтового адреса в течение 5 (пяти) дней со дня принятия такого решения;
2. о запрете совершения Стороной 2 как участником долевого строительства уступки прав требования на Объект долевого строительства без письменного согласия ФГКУ «Росвоенипотека».

1.2.11.Конкретные права и обязанности Сторон по Основному договору будут определяться действующим законодательством Российской Федерации и положениями Основного договора.

1.3.Расчеты между Сторонами по настоящему Предварительному договору не производятся.

1.4.При заключении настоящего Предварительного договора Сторона 1 гарантирует Стороне 2, что все необходимые для заключения и исполнения Основного договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Стороной 1 получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.5.Сторона 1 гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Стороне 1 как 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: www.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.**

1.6.Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Предварительного договора в том, что:

1.6.1.Настоящий Предварительный договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства.

1.6.2.Заключение настоящего Предварительного договора и выполнение его условий не приведут к нарушению требований уставных документов Стороны 1, а также ее обязательств, вытекающих из договоров, стороной по которым является Сторона 1, или действующего законодательства Российской Федерации.

1.6.3.Объект долевого строительства, подлежащий передаче Стороне 2 как участнику долевого строительства в результате исполнения Стороной 1 своих обязательств по Основному договору на момент заключения настоящего Предварительного договора, в споре и под арестом не состоит.

**2.Срок заключения Основного договора.  
Последствия незаключения Основного договора в установленный срок**

2.1.Стороны обязуются заключить Основной договор в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., совершить все необходимые действия для государственной регистрации Основного договора в предусмотренном законодательством порядке при совокупном наступлении следующих событий:

2.1.1.Заключения Стороной 2 и Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_), кредитного договора, на основании которого Стороне 2 предоставляется кредит для приобретения в собственность жилого помещения (квартиры), указанного в п. 1.2.2 настоящего Предварительного договора, по договору участия в долевом строительстве.

2.1.2.Заключения Стороной 2 и Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека») договора целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашение обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения (квартиры), указанного в п. 1.2.2 настоящего Предварительного договора, по договору участия в долевом строительстве.

2.1.3.Зачисления на банковский счет Стороны 2, указанный в разделе 6 настоящего Предварительного договора, средств целевого жилищного займа на оплату части цены договора участия в долевом строительстве, предоставленных ФГКУ «Росвоенипотека» по договору целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашение обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения.

2.2.При представлении Стороной 2 Стороне 1 четырех экземпляров Основного договора, составленного по форме приложения к настоящему Предварительному договору, подписанных Стороной 2, и документов, подтверждающих наступление событий, указанных в п. 2.1 Предварительного договора, Сторона 1 в срок 10 (десять) рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов обязана со своей стороны подписать представленные экземпляры Основного договора и совершить необходимые действия по регистрации Основного договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если одна из Сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, другая Сторона получит право обратиться в суд с требованием о понуждении заключить Основной договор. При этом Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, должна будет возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

**3.Порядок разрешения споров**

3.1.Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Предварительным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.Все споры и разногласия, возникшие при исполнении Сторонами настоящего Предварительного договора до обращения в суд, подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию – 7 (семь) рабочих дней с момента ее получения.

3.3.В случае недостижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

**Освобождение от ответственности**

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

4.2.Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Предварительного 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 Предварительному договору в соответствии с законным порядком.

4.3.Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Предварительному договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Предварительного договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Предварительному договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

4.4.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.

4.5.Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 30 (тридцати) дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Предварительного договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Предварительного договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до отказа от исполнения условий настоящего Предварительного договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Предварительного договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

**5.Заключительные положения**

5.1.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.

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

5.3.Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые с момента их подписания будут являться неотъемлемой частью настоящего Предварительного договора.

5.4.Настоящий Предварительный договор составлен в четырех экземплярах по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – для направления в Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», один экземпляр – для Кредитора. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

5.5.Приложение к настоящему Предварительному договору: форма Основного договора на \_\_\_\_\_ л.

**6.Адреса, реквизиты, подписи Сторон**

|  |
| --- |
|  |
| |  |  | | --- | --- | | **Сторона 1:**  Банковские реквизиты: | **Сторона 2:**  **Гражданин(-ка) РФ** **\_\_,** **\_\_ года рождения,** пол: \_, место рождения \_, \_, зарегистрирован(-а) по месту жительства по адресу: \_.  счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Центрального Банка РФ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_).  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_/** | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. |

Данная форма договора является рекомендательной, однако при внесении любых изменений должна 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. Дату ввода жилого дома в эксплуатацию и срок передачи квартиры участнику долевого строительства.
4. 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. Срок заключения ДУДС и последствия его незаключения в определенные предварительным договором сроки.