

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
о заключении в будущем договора участия в долевом строительстве жилого
дома

г. _____ «_____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Форум Крым», зарегистрированное «06» октября 2014 г. Инспекцией ФНС по Ленинскому району г.Севастополя за Основным государственным регистрационным номером 1149204022142 ИНН 9201007299, КПП 920101001 адрес места нахождения: г.Севастополь, ул.Вакуленчука,33А/3-1, офис 43, именуемое в дальнейшем **«Сторона 1»**, в лице _____, действующего 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 **«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**) многоквартирного жилого дома, строительство которого ведет Сторона 1 по строительному адресу: **Российская Федерация, г.Севастополь, Гагаринский район, улица Челнокова, участок №17** (далее – **Жилой дом**) на земельном участке общей площадью 32 696 кв.м.+/- 63 кв.м., с кадастровым номером 91:02:001002:4090 права на который принадлежат Стороне 1 на основании:

Договора аренды земельного участка № б/н от 14.01.2016, зарегистрированного Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 25.01.2016 № регистрации 91-91/001-91/001/001/2016-742/1

Дополнительного соглашения от 13 декабря 2016 г. к Договору аренды № б/н от «14» января 2016 г., зарегистрированного «28» декабря 2016 г., № регистрации 91/91/001-91/001/198/2016-1494/1

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 № RU91-94102000-054-2016 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя «22» декабря 2016 г. на строительство объекта капитального строительства «Комплекс жилых многоквартирных домов с элементами благоустройства по адресу: Российская Федерация, г.Севастополь, улица Челнокова, уч. 17 (1-я очередь строительства)» Срок действия разрешения до «22» декабря 2020 г.

Документы, подтверждающие права Стороны 1 на земельный участок, площадью 32 696 кв.м.+/- 63 кв.м., с кадастровым номером 91:02:001002:4090, предоставленный в соответствии с действующим законодательством на правах аренды сроком до «30» декабря 2019 г. на основании:

Договора аренды земельного участка № б/н от 14.01.2016, зарегистрированного Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 25.01.2016 № регистрации 91-91/001-91/001/001/2016-742/1

Дополнительного соглашения от 13 декабря 2016 г. к Договору аренды № б/н от «14» января 2016 г., зарегистрированного «28» декабря 2016 г., № регистрации 91/91/001-91/001/198/2016-1494/1

1.2. Основной договор будет заключен Сторонами по форме, определенной Приложением № 1 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.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	5
Общая площадь	-
Материал наружных стен	Ячеистобетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные, железобетонные
Класс энергоэффективности	A+ (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	7 баллов

1.2.2. Объектом долевого строительства будет выступать жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Стороне 2, как участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, входящее в состав Жилого дома и строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств, направленных Стороной 2 в порядке участия в долевого строительстве.

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

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	

Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
...	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
...	
Площадь лоджии-1, кв. м	
Площадь балкона-1, кв. м	
...	

1.2.2.2. Площадь помещений, составляющих части Квартиры заполняется только в отношении количества комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, имеющихся в Квартире. При отсутствии соответствующих помещений в объекте долевого строительства по указанным позициям ставится « - ». При наличии дополнительных помещений перечень может быть дополнен.

1.2.2.3. 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, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

1.2.2.4. 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 или кадастровым инженером (далее - органы БТИ) технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

1.2.2.5. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

1.2.2.6. План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к настоящему Предварительному договору.

1.2.3. Основной договор будет предусматривать обязательства Стороны 1, как застройщика, ввести Жилой дом в эксплуатацию не позднее «__» _____ 20__ г. (планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) и передать Стороне 2, как участнику долевого строительства, Объект долевого строительства в течение _ (_____) месяцев со дня введения Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее «__» _____

20__ г. Основной договор будет содержать условия о возможности досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.2.4. Цена Основного договора составит сумма цифрами (сумма прописью) рублей исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади жилого помещения (квартиры) сумма цифрами (сумма прописью) рублей, НДС не облагается в соответствии с пп.22, 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

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 выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Стороне 2, как участнику долевого строительства, Объекта долевого строительства в размере __ % от Цены Основного договора, а также затраты на оплату услуг Стороны 1, как застройщика в размере __% от Цены Основного договора.

Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежит. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Стороны 1.

В случае, если фактические затраты Стороны 1 на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства.

Денежные средства, полученные от Стороны 2 как участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Стороны 1 как застройщика, используются Стороной 1 по собственному усмотрению.

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 за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства; расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома; расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома; расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории расходы по охране 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 строительства, 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 в размере 000 (000) рублей 00 копеек, предоставленные Стороне 2, как заемщику по кредитному договору, заключенному в г.Севастополь с РОССИЙСКИМ НАЦИОНАЛЬНЫМ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ (публичное акционерное общество), (далее –

Кредитор), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1354 от 20.05.2015 г.), адрес место нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, К/счет RUR № 30101810400000000607 в Отделении по Республике Крым Банка России, БИК 043510607, на приобретение жилого помещения (квартиры), указанного в п. 1.2.2 Предварительного договора;

средства целевого жилищного займа в размере _____ *сумма цифрами* (*сумма прописью*) рублей, 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 (указывается при необходимости).

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. Заключение Стороной 2 кредитного договора с Кредитором;

1.2.6.2. Получения Кредитором, заключенного 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 у Кредитора, 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 Кредитора и в пользу Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека»;

1.2.6.5. иных условий, предусмотренных кредитным договором.

Порядок расчетов между Сторонами будет определяться разделом 6 «Формы Основного договора» (Приложение № 1 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.

Основной договор будет содержать обязательства Стороны 1, как застройщика, передать Стороне 2, как участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем

инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.2.8. Основной договор будет предусматривать следующие гарантийные сроки:

А) 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 передачи Стороной 1 Объекта долевого строительства Стороне 2;

Б) 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;

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

1.2.9. Сторона 2 вправе предъявить иск в суд или предъявить Стороне 1 в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Сторона 1 обязана устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный со Стороной 2. В случае отказа Стороны 1 удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Сторона 2 имеет право предъявить иск в суд.

Сторона 1 не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Стороне 2 инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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):

а) о погашении обязательств (части обязательств) Стороны 2, как участника долевого строительства, перед Стороной 1 (застройщиком) за счет средств целевого жилищного займа, предоставляемого ФГКУ «Росвоенипотека»;

б) о том, что цена Основного договора является фиксированной и не подлежит изменению;

в) об уведомлении Стороной 1, как застройщиком, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующего события ФГКУ «Росвоенипотека» с предоставлением копий соответствующих подтверждающих документов:

о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;

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;

о присвоении адреса Объекту долевого строительства;

г) о запрете совершения Стороной 2, как участником долевого строительства, уступки прав требования на Объект долевого строительства без письменного согласия ФГКУ «Росвоенипотека» и Кредитора.

1.2.11. Основной договор будет содержать также следующие условия: в обеспечение исполнения обязательств Стороны 1 (залогодателя) по Основному договору с момента государственной регистрации Основного договора у Стороны 2, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), будут считаться находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Стороне 1 на праве собственности (варианты: право аренды, право субаренды на указанный земельный участок) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

Исполнение обязательств Стороны 1 по передаче Объекта долевого строительства Стороне 2 наряду с залогом, указанным выше, будет обеспечиваться:

страхованием гражданской ответственности Стороны 1 за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Стороне 2 по Основному договору в порядке, установленном статьей 15.2 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)».

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

1.2.13. Основной договор будет содержать предоставленное Стороной 2, являющейся субъектом персональных данных, Стороне 1, выступающей оператором персональных данных, согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Стороной-1 обязательств по Основному договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных будет действовать в течение срока действия 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 <http://форум-крым.рф>.

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 приведет 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 не заключения Основного договора в установленный срок

2.1. Стороны обязуются заключить Основной договор в срок до «___» _____ 20__ 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 Кредитором договора ипотечного кредита (кредитного договора), на основании которого Стороне 2 предоставляется кредит для инвестирования строительства жилого помещения (квартиры), указанного в п. 1.2.2 настоящего Предварительного договора, по договору участия в долевом строительстве и иной кредитной документации;

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 п. 1.2.6.3 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 трех экземпляров Основного договора, составленного по форме Приложения № 1 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 не достижения 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 изложенных 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, в том числе один экземпляр для направления в Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих». Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

5.5. Приложения к настоящему Предварительному договору:

Приложение № 1. «Форма Основного договора» на __ л.;

Приложение № 2. «План, комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства» на _ л.

6. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

Сторона 1

Сторона 2

Приложение №1
к предварительному договору
о заключении в будущем договора участия
в долевом строительстве жилого дома
от «___» _____ 20__ г. № _____

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве жилого дома

г. _____

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Форум Крым», зарегистрированное «06» октября 2014 г. Инспекцией ФНС по Ленинскому району г.Севастополя за Основным государственным регистрационным номером 1149204022142 ИНН 9201007299, КПП 920101001 адрес места нахождения: г.Севастополь, ул.Вакуленчука,33А/3-1, офис 43, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации _____, дата рождения – «___» _____ 20__ г., место рождения - _____, паспорт серия _____ № _____, выдан «___» _____ 20__ г., 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, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Жилой **дом** - многоквартирный 5-этажный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **Российская Федерация, г.Севастополь, Гагаринский район, улица Челнокова, участок №17** на земельном участке общей площадью 32 696 кв.м.+/- 63 кв.м., с кадастровым номером 91:02:001002:4090 права на который принадлежат Стороне 1 на основании:

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	5
Общая площадь	указывается
Материал наружных стен	Ячеистобетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные, железобетонные
Класс энергоэффективности	A+ (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	7 баллов

1.1.2. **Квартира** - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	

Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
...	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
...	
Площадь лоджии-1, кв. м	
Площадь балкона-1, кв. м	
...	

Площадь помещений, составляющих части Квартиры заполняется только в отношении количества комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, имеющихся в Квартире. При отсутствии соответствующих помещений в объекте долевого строительства по указанным позициям ставится « - ». При наличии дополнительных помещений перечень может быть дополнен.

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, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

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 или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

1.1.3. Объект долевого строительства - Квартира в Жилом доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящая в состав Жилого дома, строящаяся (создаваемая) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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 пунктом 6 статьи 8 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), - 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 RU91-94102000-054-2016, выдано «22» декабря 2016 г.;

документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок:

Договор аренды земельного участка № б/н от 14.01.2016, зарегистрированный Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 25.01.2016 № регистрации 91-91/001-91/001/001/2016-742/1

Дополнительное соглашение от 13 декабря 2016 г. к Договору аренды № б/н от «14» января 2016 г., зарегистрированное «28» декабря 2016 г., № регистрации 91/91/001-91/001/198/2016-1494/1

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 <http://форум-крым.рф>.

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 «___» _____ 20__ г. (далее по тексту - «Кредитный договор»), заключенному в городе _____ между Участником долевого строительства (являющимся Заемщиком по Кредитному договору) и РОССИЙСКИМ НАЦИОНАЛЬНЫМ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ (публичное акционерное общество), (далее по тексту – Кредитор), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1354 от 20.05.2015 г.), адрес место нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, К/счет RUR № 30101810400000000607 в Отделении по Республике Крым Банка России, БИК 043510607;

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 «___» _____ 20__ г. (далее по тексту - «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 по тексту - ФГКУ «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 (указывается при необходимости).

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 «__» _____ 20__ г. (планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию);

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 «__» _____ 20__ г. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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 предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (варианты: право аренды, право субаренды на указанный земельный участок) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства наряду с залогом, указанным выше, обеспечивается (*выбрать нужное*):

страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2 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)».

4. Цена Договора

4.1. Стоимость Квартиры (размер долевого участия в строительстве) составляет сумма цифрами (сумма прописью) рублей (далее именуется - «Цена Договора») из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади Квартиры, составляющей сумма цифрами (сумма прописью) рублей.

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 выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства, Объекта долевого строительства в размере 85

% от Цены Основного договора, а также затраты на оплату Застройщика в размере 15% от Цены Основного договора.

Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

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 за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране 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 в долевом строительстве

5.1. Для оплаты части Цены Договора Участник долевого строительства направляет Застройщику кредитные денежные средства в сумме *сумма цифрами (сумма прописью)* рублей ___ копеек, предоставляемые ему Кредитором в соответствии с условиями Кредитного договора № ___ от «___» _____ г. заключенного в городе _____. 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 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 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке

(залоге недвижимости)»). При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Кредитор становится залогодержателем.

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 при регистрации права собственности на Квартиру по форме Кредитора и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт печатается в случае оформления закладной).

5.2. Для оплаты части Цены Договора Участник долевого строительства направляет Застройщику средства целевого жилищного займа в сумме сумма цифрами (сумма прописью) рублей, предоставляемые ему ФГКУ «Росвоенипотека» согласно Договору целевого жилищного займа № _____ от «___» _____ 20__ г. Целевой жилищный заем предоставляется путем перечисления на банковский счет (указывается специальный счет «Военная ипотека») № _____, открытый на имя Участника долевого строительства у Кредитора.

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 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 последующая 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 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). При этом Российская Федерация становится последующим залогодержателем, требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований Кредитора, указанного в п. 3.2.1 настоящего Договора.

5.3. Разницу между Ценой Договора и суммой кредита и целевого жилищного займа Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств в размере сумма цифрами (сумма прописью) рублей (добавляется при наличии).

6. Порядок расчетов между Сторонами

6.1. Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

6.1.1. Денежная сумма предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства по Кредитному договору в безналичной форме путем перечисления на банковский счет № _____, открытый на имя Участника долевого строительства у Кредитора. Участник долевого строительства оплачивает цену настоящего договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента совокупного выполнения следующих условий:

6.1.1.1. предъявления Кредитору Договора целевого жилищного займа, заключенного между Участником долевого строительства и ФГКУ «Росвоенипотека»;

6.1.1.2. предъявления Кредитору оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.1.1.3. зачисления на счет Участника долевого строительства, указанного в п. 5.2 настоящего Договора, средств целевого жилищного займа, предоставленных ФГКУ «Росвоенипотека» по Договору целевого жилищного займа для оплаты части цены договора

участия в долевом строительстве;

6.1.1.4. предоставления Кредитору документа, подтверждающего оплату Участником долевого строительства первоначального взноса, указанного в п. 5.3 настоящего договора или предоставления Участником долевого строительства поручения Кредитору на перечисление указанных средств Застройщику (*указывается при наличии*);

6.1.1.5. предоставления Кредитору заверенной Застройщиком копии документа, подтверждающего отсутствие иных зарегистрированных обременений на права Участника долевого строительства в отношении Квартиры, кроме залога прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в пользу Банка и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека»;

6.1.1.6. а также иных условий, предусмотренных Кредитным договором.

6.1.2. Зачисленные кредитные средства, указанные в п. 6.1.1 настоящего Договора, средства целевого жилищного займа, указанные в п. 5.2 настоящего Договора, [и собственные средства Участника долевого участия] (*при наличии*), соответствующие Цене Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в безналичном порядке по распоряжению Участника долевого строительства перечисляются Кредитором на счет Застройщика № ____, открытый в _____ (*полное наименование банка*), в счет оплаты Цены Договора по настоящему Договору, при предъявлении Кредитору документов, указанных в подпунктах пункта 6.1.1 настоящего Договора.

6.1.3. Платеж в счет оплаты Цены Договора в полном объеме должен быть перечислен Застройщику не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней, считая с даты получения Кредитором документов, указанных в п. 6.1.1 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 в сети Интернет по следующему адресу <http://форум-крым.рф>

7.1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующего события уведомить ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: 123007, г.Москва, Хорошевское шоссе, д.38Д, стр.2. с предоставлением копий соответствующих подтверждающих документов:

- о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;
- о принятии решения о переносе срока ввода в эксплуатацию Жилого дома;
- о передаче Застройщиком и принятии участником долевого строительства Объекта долевого строительства;
- о расторжении настоящего Договора;
- о присвоении адреса Объекту долевого строительства;

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. В установленный настоящим Договором срок 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 непригодным 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 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, но не более чем на 3 (три) месяца.

7.2. Застройщик имеет право:

7.2.1. Требовать расторжения 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 и Кредитора.

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.

7.2.6. Номер (адрес) Объекта строительства и номер Объекта долевого строительства, указанные в данном Договоре и приложениях к нему, установлены на период строительства. При вводе в эксплуатацию и проведении технической инвентаризации Объекту строительства и Объекту долевого строительства могут быть присвоены иные номера.

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 приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 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» 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 по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и

капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране 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. Участник обязуется до момента передачи ему Объекта долевого строительства оплатить Застройщику все платежи, предусмотренные данным Договором, в полном объеме. Учитывая, что строительство Объекта долевого строительства осуществляется, в том числе, за счет средств, выплачиваемых Участником в счет цены Договора, по соглашению Сторон обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства признается встречным по отношению к обязательствам Участника по оплате цены Договора. В связи с этим, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства Участникам до момента выплаты Участнику цены Договора в полном объеме.

8.1.5. Участник обязуется в течение 14-и (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика своими силами и за свой счет установить межкомнатную дверь в кухню, а также газовую плиту для обеспечения возможности запуска сетей газоснабжения и ввода Объекта строительства в эксплуатацию, а также любое другое оборудование, необходимое для пуска газа в квартиру Участника.

8.1.6. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию, до принятия Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, Участник и Застройщик (или определенная Застройщиком организация) обязаны заключить договор об управлении Объектом строительства, предусматривающий обязательства по содержанию, ремонту Объекта строительства, обеспечению поставки жилищно-коммунальных услуг и оплате стоимости указанных услуг и работ. Данный договор заключается на время до момента определения в установленном законом порядке управляющей компании и принятия ею на обслуживание Объекта строительства.

8.1.7. С момента принятия Объекта долевого строительства у Застройщика и до заключения Участником договоров, предусматривающих предоставление жилищно-коммунальных услуг для Объекта долевого строительства, Участник обязуется компенсировать Застройщику все расходы, которые Застройщик несет в связи с обеспечением Объекта долевого строительства жилищно-коммунальными услугами. Такая компенсация должна осуществляться ежемесячно, в течение 14-и календарных дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования.

8.1.8. 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 Квартире.

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

8.1.10. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию 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» при наличии письменного согласия Кредитора.

8.2.2. Переуступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства только с письменного согласия Застройщика, Кредитора 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.

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:

А) 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 передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Б) 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;

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

9.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации

объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя 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.

10.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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 не достижения 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 ключевой ставки 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 ключевой ставки

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 (девяносто) 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 при наличии письменного согласия Кредитора дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются

неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. В случае расторжения или отказа от исполнения настоящего Договора, полученные в счет оплаты настоящего Договора денежные средства, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на счет, указанный в п. 5.2 настоящего Договора.

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

14.6. 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»).

14.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

14.8. 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.

14.9. Настоящий Договор составлен на ___ страницах, включая два Приложения, в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, в том числе один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и один экземпляр для направления в Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих». Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

15. Перечень приложений к настоящему Договору

Приложение № 1. План Квартиры.

Приложение № 2. Комплектация и характеристики Квартиры.

16. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

Застройщик:

/И.О.Фамилия/

Участник долевого строительства:

/И.О.Фамилия/

Приложение №2
к предварительному договору
о заключении в будущем договора участия
в долевом строительстве жилого дома
от « ___ » _____ 20__ г. № _____

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

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства	
Наружные стены	
Окна	
Входная дверь	
Внутриквартирные двери	
Перегородки внутриквартирные	
Санузлы	
Отделочные работы	
Счетчики электроэнергии	
Отопление	
Водоснабжение	
Канализование	
Телефонизация	
Радиофикация	
Телевидение	

План жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства

На этаже:

План Квартиры:

Адреса, реквизиты, подписи Сторон

Сторона 1 Сторона 2