

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Севастополь _____

Граждан _____,

именуемая в дальнейшем «Участник» и Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Форум Крым», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., Гражданским кодексом РФ, заключили данный Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный данным Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить строительство следующего Объекта: Комплекс жилых многоквартирных домов с элементами благоустройства по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Челнокова, участок №17 (**2-я очередь строительства**) (далее по тексту – «Объект строительства»), и после ввода в эксплуатацию указанного Объекта строительства передать Участнику в собственность **квартиру № ____ на __ этаже дома № __, общей приведенной площадью ____ кв.м.** (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а Участник обязуется оплатить предусмотренную Договором цену и принять Объект долевого строительства у Застройщика.
- 1.2. Строительство Объекта строительства осуществляется на земельном участке общей площадью 32 696 кв.м +/-63 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Гагаринский район, улица Челнокова, участок № 17, кадастровый номер 91:02:001002:4090, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и обслуживания комплекса жилых многоквартирных домов с элементами благоустройства, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 14.01.2016, зарегистрированного Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 25.01.2016 года под №91-91/001-91/001/001/2016-742/1.
- 1.3. Строительство (сооружение) Объекта строительства осуществляется на основании следующих документов:
 - 1.3.1. положительного заключения экспертизы проектной документации № 77-2-1-2-0017-18 от 25 апреля 2018 года, выданного ООО «Региональное управление капитального строительства «Экспертиза»;
 - 1.3.2. разрешения на строительство № RU91-94102000-622-2018 от 18 июня 2018, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя.
- 1.4. Полная информация об Объекте строительства размещена в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованием Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.
- 1.5. Основные характеристики многоквартирного дома, в котором размещается Объект долевого строительства, а также характеристики Объекта долевого строительства, который должен быть передан Участнику в собственность, определены в Приложении № 1 (План Объекта долевого строительства), а также Приложении № 2 (Паспорт Объекта долевого строительства).
- 1.6. **Банк / Банк-Эмитент – Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №328 от 01.09.2016 г.), адрес места нахождения: 191124, Российская Федерация, город Санкт-**

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и составляет _____.
- 2.2. Цена Договора рассчитывается как произведение цены 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры и общей приведенной площади квартиры. Общая приведенная площадь квартиры включает в себя общие площади всех помещений квартиры, за исключением летних (в т.ч. спален, гостиных, кухонь, санузлов, коридоров и т.п.), площади которых считаются с коэффициентом 1.0, а также площади летних помещений (лоджий, балконов, террас, веранд), для которых применяются понижающие коэффициенты (для лоджий – 0.5, для балконов и террас – 0.3, для веранд – 1.0).
- 2.3. Цена 1 кв.м. приведенной площади квартиры составляет _____.
- 2.4. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства.
- 2.5. При расчете Цены договора на момент его заключения общая приведенная площадь квартиры, указанная в п. 1.1. Договора, определена согласно проектной документации на строительство. В случае, если фактическая общая приведенная площадь квартиры, определенная по результатам технической инвентаризации после ввода Объекта строительства в эксплуатацию, будет отличаться от проектной, Цена договора изменяется пропорционально изменению общей приведенной площади квартиры. Отличие фактической общей приведенной площади квартиры от проектной не должно превышать 5 %.
- 2.6. Возврат Застройщиком излишне уплаченных денежных средств в соответствии абз. 2 настоящего пункта осуществляется на счет _____ АО «АБ «РОССИЯ» р/с _____ в _____, к/с № _____ в _____, БИК _____, с указанием в назначении платежа: «Возврат средств ФИО по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ в соответствии с пунктом 2.4 договора»
- 2.7. Оплата цены Договора производится «Участником», как за счет собственных средств «Участника», так и за счет кредитных средств, предоставленных Банком, в следующем порядке:
- 2.7.1. сумма в размере _____, за счет собственных средств;
- 2.7.2. сумма в размере _____, за счет кредитных средств, предоставленных Банком по Кредитному договору № КР _____, заключенному «__» _____ 2019 года в г. Москва участником долевого строительства с Банком, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора за свой счёт и своими силами в Акционерном обществе «Акционерный Банк «РОССИЯ» (далее – «Банк -Эмитент») в пользу Застройщика (далее – «Аккредитив»), в течение 10 (десяти) дней после государственной регистрации Договора, с учётом следующих условий:
- Вид Аккредитива - безотзывный, покрытый (депонированный);
 - Сумма Аккредитива – _____;
 - Срок действия Аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия в Банке - Эмитенте;
 - Получателем денежных средств по Аккредитиву является Застройщик.

- Банком Получателя является Банк/Банк-Эмитент - РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1354 от 20.05.2015 г.), адрес места нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, г. ОГРН 1149204022142 ИНН 9201007299 КПП 920101001 р/с 40702810442560103071 в РНКБ Банк (ПАО) г. Симферополь БИК 043510607 к/с 30101810335100000607 (далее по тексту – «Банк Получателя»);
- Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком Банку – Эмитенту в течение срока действия Аккредитива и в пределах предусмотренного условиями Аккредитива следующих документов: Договора №_____ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2019 года (далее – Договор), в отношении которого была проведена государственная регистрация и который удостоверенный посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки (отметку органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации указанного Договора), содержащего специальную регистрационную надпись.
- Расходы Банка - Эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами Банка - Эмитента;
- Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены;
- Исполнение аккредитива осуществляется посредством перевода денежных средств платежным поручением Банка - Эмитента на банковский счет получателя средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня принятия банком решения о соответствии представленных получателем средств документов условиям аккредитива, но не позднее трех рабочих дней после истечения пятидневного срока, установленного для проверки представленных документов.

Проценты на сумму Аккредитива не начисляются Банком - Эмитентом и не оплачиваются Застройщиком.

При установлении Банком – Эмитентом соответствия представленного Договора условиям Аккредитива сумма Аккредитива, открытого Участником в пользу Застройщика, засчитывается в счет уплаты Участником Цены Договора.

Права требования по настоящему договору передаются Участником в залог Банку в силу закона согласно п.5 ст.5, п.2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору № ___ от «__» _____ 201_ г., Залогодержателем по данному залогу является Банк.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договор действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику путем подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта ДС. При государственной регистрации права собственности Участника на Объект ДС, Участник обязуется осуществить одновременно государственную регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшего в силу закона в соответствии с нормами Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является Банк. Права залогодержателя удостоверяются Закладной.

2.8. В случае вступления в силу новых нормативно-правовых актов (в т.ч. строительных, санитарных, экологических, природоохранных, противопожарных и иных норм) и/или индивидуальных распорядительных актов (приказов, распоряжений, предписаний органов

государственной или муниципальной власти, контролирующих и иных уполномоченных органов и организаций), устанавливающих новые (дополнительные) требования для проектирования и строительства Объекта строительства и/или Объекта долевого строительства, и потому требующих выполнения дополнительных работ, не предусмотренных проектной документацией, разработанной на момент заключения данного Договора, цена Договора увеличивается на определенную согласно данному Договору сумму затрат Застройщика, необходимых для выполнения всех таких дополнительных работ. Если дополнительные работы выполняются исключительно для Объекта долевого строительства, то Участник оплачивает все затраты Застройщика на выполнение таких работ в полном объеме. Если дополнительные работы выполняются для всего Объекта строительства, то Участник оплачивает затраты Застройщика на выполнение дополнительных работ пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех квартир, входящих в Объект строительства. Выплата сумм, предусмотренных данным пунктом, осуществляется Участником в течение 30-и календарных дней со дня предъявления Застройщиком требования об их уплате, но в любом случае – до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

- 2.9. Изменение Цены договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 2.5. и п. 2.8. данного Договора, признается Сторонами полностью согласованным, и не требует от них какого-либо дополнительного согласования или подтверждения. При этом, каждая из Сторон вправе потребовать от второй Стороны подписания дополнительного соглашения к данному Договору, в котором будет зафиксирована новая цена Договора с учетом произошедшего пересчета.
- 2.10. Оплата цены Договора осуществляется только после его государственной регистрации. В случае оплаты Участником строительства сумм в счет цены Договора до момента государственной регистрации Договора, он обязуется компенсировать Застройщику все затраты, которые может понести Застройщик в связи с наложением на него штрафных санкций за допущение (осуществление) оплаты по договору участия в долевом строительстве до момента его государственной регистрации.
- 2.11. Оплата цены Договора может осуществляться в безналичной форме, путем перечисления денежных средств на счет Застройщика. При оплате цены Договора в безналичной форме платеж должен осуществляться на расчетный счет Застройщика со следующим назначением платежа: **«Оплата по договору участия в долевом строительстве № ____ от ____»**
- 2.12. Расходы, связанные с переводом денежных средств по Договору на счет Застройщика (стоимость услуг банка плательщика, стоимость услуг банка-корреспондента) оплачиваются «Участником»
- 2.13. Обязанность по уплате платежей, предусмотренных данным Договором, считается исполненной Участником с момента зачисления соответствующего платежа на счет Застройщика.

3. ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 3.1. Застройщик выполняет все функции, необходимые для строительства (сооружения) Объекта строительства и Объекта долевого строительства (в т.ч. проводит инженерные изыскания, обеспечивает разработку проектной документации, получение разрешительной документации, привлекает к строительству подрядные организации, поставщиков, иных исполнителей, контролирует надлежащее выполнение ими своих обязательств, проводит техническую инвентаризацию построенного объекта и обеспечивает ввод в эксплуатацию).
- 3.2. Застройщик вправе в установленном законом порядке вносить изменения в проектную документацию на строительство Объекта строительства и Объекта долевого строительства.

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

- 3.3. Застройщик обязан обеспечить строительство (сооружение) Объекта строительства и ввод его в эксплуатацию в срок: _____.
- Застройщик обязан передать Участнику в собственность Объект долевого строительства в течение __ (____) месяцев со дня ввода Объекта строительства в эксплуатацию, но в любом случае не позднее _____ г.
- 3.4. 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 обязательству Участника по оплате цены Договора. В связи с этим, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента выплаты Участником цены Договора в полном объеме.
- 3.5. В случае, если строительство (создание) Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.
- 3.6. Застройщик вправе передать Участнику Объект долевого строительства в любое время с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию и до истечения срока передачи, установленного Договором.
- 3.7. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику, Застройщик обязан направить ему письменное сообщение о завершении строительства (создания) Объекта строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика в течение 14-и (четырнадцати) календарных дней со дня получения им сообщения, предусмотренного данным пунктом.
- 3.8. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по подписываемому ими Акту приема-передачи, в котором обязательно должны быть указаны дата передачи и основные характеристики передаваемого Объекта долевого строительства. К Акту приема-передачи должна прилагаться инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи. **Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику путем подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта ДС.**
- 3.9. Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства исключительно в случаях, прямо предусмотренных законом.
- 3.10. В случае не предусмотренного законом отказа или иного уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки, Застройщик вправе по истечении 2-х месяцев со дня окончания срока принятия Объекта долевого строительства Участником составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Застройщик вправе применить предусмотренные данным пунктом меры только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником сообщения, предусмотренного п. 3.8. Договора, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу.

- 3.11. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также все иные риски, связанные с утратой, повреждением или уничтожением Объекта долевого строительства (включая его отдельные части, материалы, оборудование и т.п.) переходят от Застройщика к Участнику с момента передачи ему Объекта долевого строительства (в т.ч. с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, указанного в вышеуказанном пункте).
- 3.12. 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.
- 3.13. До момента принятия Объекта долевого строительства Участник не имеет права без письменного согласования Застройщика находиться в нем, а так же выполнять любого рода ремонтные и отделочные работы (за исключением работ, указанных в предыдущем пункте Договора). Осуществление работ по перепланировке, переоборудованию и реконструкции Объекта долевого строительства не допускается до момента государственной регистрации права собственности Участника на данный объект. В случае осуществления перепланировки, переоборудования или реконструкции в нарушение данного пункта, Участник несет риск невозможности государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 3.14. 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.
- 3.15. 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.
- 3.16. 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.
- 3.17. Государственную регистрацию права собственности на переданный ему Объект долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник осуществляет своими силами и за свой счет. Застройщик обязан предоставить Участнику все документы, и обеспечить участие, которые согласно законодательству необходимы Участнику для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.
- 3.18. Все затраты, связанные с государственной регистрацией данного Договора, дополнительных соглашений к нему, договоров об уступке права требования и/или переводе долга, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (включая затраты по получению технического паспорта, кадастрового паспорта и иных документов в отношении Объекта долевого строительства), оплачиваются Участником.

- 3.19. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации залога (ипотеки), возникающей на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», где Залогодателем будет Участник долевого строительства, Залогодержателем – Банк. Права Банка, как Залогодержателя, удостоверяются Закладной, оформляемой Участником до подачи комплекта документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника на Объект долевого строительства.
- 3.20. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования принадлежащие Участникам по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 4.2. При принятии Объекта долевого строительства от Застройщика Участник обязан провести полный его осмотр на предмет соответствия условиям данного Договора (в т.ч. приложений к нему). После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства любые требования или претензии относительно недостатков Объекта долевого строительства, которые могли быть выявлены при его принятии у Застройщика, рассмотрению и удовлетворению не подлежат.
- 4.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или отступлениями от обязательных требований, указанных в п. 4.1. Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для нормального использования, Участник, с учетом п. 4.2. Договора, имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (т.е. наличия недостатков, которые не могут быть устранены Застройщиком в разумный срок), или не устранения выявленных недостатков Застройщиком в разумный срок, Участник, с учетом п. 4.2. Договора, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора, и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, установленном законом.
- 4.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется со дня ввода Объекта строительства в эксплуатацию.
- 4.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три года), и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

- 5.1. За нарушение обязательств, возникших на основании данного Договора, Стороны несут ответственность согласно данному Договору, и действующему законодательству Российской Федерации.
- 5.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки.
- 5.3. В случае нарушения сроков внесения предусмотренных Договором платежей Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.
- 5.4. Застройщик не отвечает за нарушение сроков выполнения своих обязательств, если в процессе строительства (сооружения) Объекта строительства возникнут следующие не зависящие от него обстоятельства:
 - 5.4.1. неправомерные нарушения органами государственной власти и местного самоуправления, иными уполномоченными органами и организациями сроков выдачи (согласования) разрешительных и иных документов, необходимых для сооружения (строительства) Объекта строительства (в т.ч. для ввода в эксплуатацию);
 - 5.4.2. необоснованные задержки сетевыми организациями и/или собственниками инженерных и транспортных сетей (включая сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения) сроков подключения Объекта строительства к соответствующим инженерным и транспортным сетям;
 - 5.4.3. вступление в силу после заключения данного Договора новых нормативно-правовых или индивидуальных распорядительных актов, требующих выполнения дополнительных мероприятий для строительства (в т.ч. ввода в эксплуатацию) Объекта строительства;
 - 5.4.4. возникновение обстоятельств непреодолимой силы.
- 5.5. В случае нарушения Участником обязательств по компенсации Застройщику затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг, потребляемых Объектом долевого строительства, Застройщик имеет право отключить Объект долевого строительства от инженерных сетей (электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, и т.д.) до момента полного погашения Участником имеющейся задолженности.
- 5.6. Стороны не отвечают за нарушение своих обязательств, если такое нарушение обусловлено действием обстоятельств непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся ситуации чрезвычайного характера, которые нельзя было предусмотреть и предотвратить путем принятия обычных для сложившейся ситуации мер, в т.ч.: стихийные явления природного характера, общественные беспорядки, забастовки, военные действия, пожары, наводнения, оползни, аварии, запреты и ограничения, содержащиеся во вновь принятых нормах законодательства РФ, распорядительных актах органов государственной власти и местного самоуправления.
- 5.7. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением и прекращением данного Договора (в т.ч. досрочным отказом от договора, его досрочным расторжением), Стороны решают путем переговоров и в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ в течение 30-и (тридцати) календарных дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия Сторонами в претензионном порядке, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта строительства.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

- 6.1.1. нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику более чем на 2 (два) месяца;
- 6.1.2. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 6.2. Участник вправе потребовать расторжения данного Договора в судебном порядке в следующих случаях:
 - 6.2.1. прекращения или приостановления строительства Объекта строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;
 - 6.2.2. существенного изменения проектной документации Объекта строительства, в т.ч. отличия фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной после ввода Объекта строительства в эксплуатацию, от проектной более чем на 5 %;
 - 6.2.3. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 6.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:
 - 6.3.1. систематического нарушения Участником срока внесения любого из платежей, предусмотренных Договором (то есть нарушения срока внесения любого платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев, или просрочки внесения любого платежа (в т.ч. его части) в течение более чем двух месяцев);
 - 6.3.2. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 6.4. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора согласно п. 6.3.1., Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения ним задолженности и предупреждения о последствиях неисполнения такого требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручено Участнику лично под расписку. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником вышеуказанного требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника в его получении, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора.
- 6.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 6.6. В случае расторжения Договора независимо от оснований, Участник лишается любых прав на Объект долевого строительства, а в случае, если Объект долевого строительства уже передан Участнику, то он подлежит незамедлительному возврату Застройщику.
- 6.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 6.1., 6.2. и 6.3.1. Договора, Застройщик обязуется в установленные Федеральным законом сроки и порядке возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора. За нарушение сроков возврата денежных средств Застройщик несет ответственность, установленную Федеральным законом.
- 6.8. В период действия Кредитного договора расторжение настоящего Договора возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: 191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. Обязательства Застройщика перед Участником обеспечиваются залогом права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (сооружение) Объекта строительства, в объеме, порядке и на условиях, определенным данным Договором, а также Федеральным Законом РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г.
- 7.2. Застройщик вправе без согласия Участника осуществлять строительство (сооружение) на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта строительства, помимо Объекта строительства иных объектов недвижимости, сооружений, объектов благоустройства, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (далее по тексту – «новые объекты»).
- 7.3. Право залога, указанное в п. 7.1. Договора, не распространяется на новые объекты, строительство которых осуществлено Застройщиком в соответствии с пунктом 7.2. данного Договора, и у Участника право залога на эти новые объекты не возникает.
- 7.4. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться предметом залога, предусмотренного п. 7.1. Договора, по своему усмотрению, любыми способами, и без согласия Участника (в т.ч. осуществлять строительство (сооружение) иных объектов недвижимости и сооружений, осуществлять образование (в т.ч. выделение) из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта строительства новых земельных участков, в т.ч. для размещения новых объектов, предусмотренных п. 7.2. Договора), за исключением случаев, когда обязанность получения согласия Участника на совершение конкретных действий прямо предусмотрена законом.
- 7.5. В случае образования (в т.ч. выделения) из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта строительства, новых земельных участков, право залога, возникшее согласно п. 7.1. Договора, по соглашению Сторон на новые земельные участки не распространяется, и они исключаются из предмета залога. Право залога на новые земельные участки у Участника не возникает. Право залога в этом случае сохраняется только в отношении того земельного участка, который будет образован для осуществления (в т.ч. завершения) строительства Объекта строительства. Таким образом, Участник подписанием данного Договора дает согласие на замену предмета залога на вышеуказанных условиях.

8. ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Защита прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства осуществляется за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 7 октября 2017 г. № 1231 "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- 8.2. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет ____ (_____) процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве (далее - величина взноса). Величина взноса может изменяться на основании федерального закона не чаще одного раза в год. Изменение величины взноса не влечет за собой перерасчет и корректировку размера внесенных обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд. При увеличении цены договора Застройщик уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, установленном законом.

- 8.3. Застройщик осуществляет перечисление взноса на номинальный счет компенсационного фонда не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ

- 9.1. Уступка Участником прав требования по данному Договору долевого участия в строительстве осуществляется в порядке, предусмотренном данным Договором.
- 9.2. Уступка прав требования (в т.ч. на получение неденежного исполнения – передачи Объекта долевого строительства) осуществляется исключительно с согласия Застройщика. Застройщик вправе потребовать от Участника выплаты комиссии за уступку права требования в размере __ % от цены данного Договора.
- 9.3. Уступка прав требования допускается с момента государственной регистрации данного Договора участия в долевом строительстве и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.
- 9.4. Уступка прав требования допускается только после уплаты Участником цены Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового участника.
- 9.5. В случае осуществления уступки прав требования в нарушение условий данного Договора (в т.ч. не получения Участником согласия Застройщика на уступку), Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере __% от цены Договора. Сумма штрафа должна быть уплачена в течение 10-и (десяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования.
- 9.6. В период действия Кредитного договора уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору возможна при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником в адрес Банка: 191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д.2, лит. А. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

- 10.1. В соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., данный Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 10.2. Для государственной регистрации данного Договора Стороны обязуются совместно в течение 10-и рабочих дней со дня его подписания обеспечить подачу Договора, а также всех требуемых согласно законодательству документов в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 10.3. Досрочное расторжение данного Договора осуществляется по основаниям, установленным данным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.4. В период действия Кредитного договора расторжение настоящего Договора возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: 191124, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, лит. А. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

11. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. В случае, если на момент заключения данного Договора Участник состоит в зарегистрированном браке, то он до момента подписания данного Договора обязан предоставить Застройщику нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение и

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

регистрацию данного Договора. В случае, если Участник в зарегистрированном браке не состоит, то Застройщик вправе потребовать от Участника нотариально удостоверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

- 11.2. Участник гарантирует правильность всех указанных в отношении него в данном Договоре сведений (включая персональные данные Участника (в т.ч. фамилия, имя, отчество, паспортные данные), адрес регистрации и проживания, средства связи и т.п.), и обязуется незамедлительно в письменном виде уведомлять Застройщика в случае их изменения. Если иное прямо не предусмотрено законом и данным Договором, все юридически значимые сообщения (в т.ч. уведомления, требования, претензии и т.п.), направляемые Застройщиком Участнику, влекут соответствующие гражданско-правовые последствия с момента доставки данных сообщений по любому из адресов любого средства связи Участника (в т.ч. почтовому адресу, адресу электронной почты, номеру телефонной связи), указанному в разделе Договора «Реквизиты Сторон». Все риски, связанные с не доведением до Застройщика информации об изменениях сведений об Участнике, возлагаются на Участника в полном объеме.
- 11.3. Застройщик вправе потребовать от Участника выплаты комиссии в размере 0,1 % от цены Договора за заключение любых дополнительных соглашений к данному Договору, если необходимость заключения таких дополнительных соглашений возникла не по вине Застройщика.
- 11.4. Подписанием данного Договора Участник подтверждает, что он ознакомился с документацией, на основании которого осуществляется строительство, включая договор аренды земельного участка, проектную документацию, заключение экспертизы проектной документации, разрешение на строительство.
- 11.5. Подписанием данного Договора Участник предоставляет согласие на обработку (в т.ч. сбор, накопление, систематизацию, уточнение, хранение, использование, передачу (в т.ч. распространение, предоставление, доступ), удаление) всех его личных персональных данных (включая фамилию, имя, отчество, пол, дату и место рождения, гражданство, адрес регистрации и место проживания, паспортные данные и т.п.), которые станут известными в процессе взаимоотношений с Застройщиком (включая данные, содержащиеся в переписке, договорах, иных документах) с целью реализации договорных отношений, ведения финансового, налогового, статистического и иного учета, иных не запрещенных законом целей.
- 11.6. Данный Договор составлен на русском языке, в трех идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 11.7. Изменения и дополнения к данному Договору вступают в силу, только если они изложены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.
- 11.8. Все приложения к данному Соглашению являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 «План объекта долевого строительства»;

Приложение № 2 «Паспорт объекта долевого строительства»;

Приложение № 3 «Выкопировка из проектной документации».

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| Участник: | Застройщик: |
|-----------|----------------------|
| | ООО «СК «Форум Крым» |
| | _____/_____/_____ |

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____