

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве жилого дома

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

(Указывается полное наименование юридического лица), зарегистрированное ____ « ____ » _____ 20__ г. за основным государственным регистрационным номером _____, ИНН _____, КПП _____, адрес места нахождения: именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации (указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) _____, дата рождения – « ____ » _____ 20__ г., место рождения – _____, паспорт гражданина Российской Федерации: (указывается: серия, номер, кем выдан, дата выдачи): 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 участия в долевом строительстве жилого дома (далее – 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 многоэтажный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: _____ на земельном участке общей площадью _____, кадастровый номер _____, права на который принадлежат Застройщику на основании (выбрать нужное):

договора аренды от « ____ » _____ 20__ г. № ____, зарегистрированного ____, № регистрации _____, заключенного сроком до _____;

дополнительного соглашения от « ____ » _____ 20__ г. № ____ к договору аренды от « ____ » _____ 20__ г. № _____, зарегистрированного « ____ » _____ 20__ г., № регистрации _____, заключенного сроком до _____;

соглашения от « ____ » _____ 20__ г. № __ об уступке прав и переводе долга по договору аренды земельного участка от « ____ » _____ 20__ г. № _____, заключенного сроком до _____;

Свидетельства о государственной регистрации права от ____ № ____ или выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную регистрацию, или выписки из Единого государственного реестра недвижимости удостоверяющей проведенную регистрацию права собственности от _____, выданной « ____ » _____ г. (когда) _____ (кем) запись о регистрации права собственности № _____ от « ____ » _____ 20__ г.;

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое

Количество этажей	
Общая площадь	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

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 (без учета летних помещений), 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, не включая и (или) 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 счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате

возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

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

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

1.1.3. 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 п. 6 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», – подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.4. ГОСТ – государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.5. **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.

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

1.1.7. **Уполномоченный банк (эскроу-агент)** – кредитная организация, в которой открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены Договора:

Полное наименование банка _____

Фирменное наименование банка _____

ИНН _____

ОГРН _____

Место нахождения и адрес _____

Адрес электронной почты _____

Номер телефона _____

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик _____;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в п. 4.1 Договора.

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 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (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) (далее – Постановление);

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, выдано «___» _____ 20__ г.;

2.1.9. документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок: ____ .

Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 или лиц Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Проектная декларация по строительству объекта капитального строительства «_____» размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства.

Информация о Застройщике, предусмотренная 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», размещена в Единой информационной системе жилищного строительства.

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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 в уплату цены по Договору на счет эскроу:

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 Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации 16 июля 2001 г. за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17 декабря 2014 г., ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту - «Кредитор»);

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 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 – 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.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается размещением денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в Уполномоченном банке _____ (*наименование банка эскроу-агента*) в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

4. Цена Договора

4.1. Стоимость Квартиры (размер долевого участия в строительстве) составляет сумма цифрами (сумма прописью) руб. (далее – 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 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.

4.3. В соответствии с пунктом 53 Постановления 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 или возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится.

4.4. 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 размещает на счете эскроу кредитные денежные средства в сумме сумма цифрами (сумма прописью) руб., предоставляемые ему Кредитором в соответствии с условиями Кредитного договора. 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 «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 указывается в случае оформления закладной*).

5.2. Для оплаты части Цены Договора Участник долевого строительства размещает на счете эскроу средства целевого жилищного займа в сумме сумма цифрами (сумма прописью) руб., предоставляемые ему ФГКУ «Росвоенипотека» согласно Договору целевого жилищного займа. 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 Квартиры (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 «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. Разница между Ценой Договора и суммой кредита и целевого жилищного займа Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств, размещая их на счете эскроу. (*указывается при наличии оплаты за счет собственных средств*)

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;

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 на счет эскроу (*указывается при наличии*);

6.1.1.5. предоставления Кредитору заверенной Застройщиком копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – выписка из ЕГРН), подтверждающей отсутствие иных зарегистрированных обременений на права Участника долевого строительства в отношении Квартиры, кроме залога прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в пользу Кредитора 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 в счет оплаты Цены Договора по настоящему Договору, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней, считая с даты предъявления Кредитору документов, указанных в п. 6.1.1 настоящего Договора на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

6.1.3. Срок условного депонирования: по «__» _____ 20__ г. включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанных в проектной декларации Бенефициара. Изменение условий договора счета эскроу, касающихся срока условного депонирования, депонируемой суммы возможно до истечения срока условного депонирования на основании заявления депонента при условии предоставления депонентом эскроу-агенту документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений в Договор.

6.1.4. Денежные средства со счета эскроу перечисляются Уполномоченным банком Бенефициару в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром в Уполномоченный банк разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в отношении Квартиры, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, информации, указанной в настоящем пункте.

6.1.5. Платеж в счет оплаты Цены Договора в полном объеме должен быть перечислен на счет эскроу не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней, считая с даты получения Кредитором документов, указанных в п. 6.1.1 Договора.

6.1.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

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. Построить Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 2 к настоящему Договору.

7.1.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства.

7.1.4. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующего события уведомить ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: 125284, 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.

7.1.5. 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 «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:

- об окончании строительства Жилого дома;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

7.1.6. 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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. 7.1.5. 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.

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

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

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

7.1.10. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.11. 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.

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. 7.1.5 настоящего Договора.

С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 8 Федерального закона «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. 7.1.6 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. 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.

8.1.5. 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 иных). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и (или) перепланировки, выполняются им за свой счет. Перепланировка и (или) переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет 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.

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

8.2. Участник долевого строительства вправе:

8.2.1. Расторгнуть или отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом «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. Уступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства только с письменного согласия Кредитора и ФГКУ «Росвоенипотека».

Настоящим Застройщик дает согласие на последующие уступку прав требования и/или перевод долга Участника долевого строительства при условии предварительного письменного согласия Банка и ФГКУ «Росвоенипотека» на такую сделку. Уступка прав требований не делает исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору значительно более обременительным для него.

8.2.3. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

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

8.2.5. 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) 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) 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) 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 _____ (наименование регистрирующего органа) 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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 подсудности и подведомственности, 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 прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником долевого строительства и Застройщиком либо по иным основаниям, установленным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в том числе, истечение срока условного депонирования, расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном

реестре недвижимости перечисляются на залоговый счет № _____ Участника долевого строительства, права по которому переданы в залог Банку (Кредитору) и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека». Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства.

14.5. В случае возникновения (после ввода Жилого дома в эксплуатацию) любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств, перечислить указанные денежные средства на счет Кредитора, по следующим реквизитам: _____, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № _____ от __.__.20__ г. за _____ (ФИО заемщика), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве жилого дома № _____ от _____ г.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

Порядок перечисления денежных средств, возвращаемых Застройщиком по настоящему Договору в следующем порядке:

- В первую очередь погашаются обязательства Участника долевого строительства (Заемщика) по Кредитному договору перед Кредитором, в сумме, необходимой для полного досрочного погашения обязательств Заемщика по Кредитному договору;
- Во вторую очередь погашается остаток задолженности по Договору целевого жилищного займа, заключенного между Участником долевого строительства и ФГКУ «Росвоенипотека»;
- Остаток денежных средств (*при наличии*) возвращается Участнику долевого строительства.

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

14.7. 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»).

14.8. 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.

14.9. 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.

14.10. 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» на ___ л.

Приложение № 2 «Комплектация и характеристики Квартиры» на ___ л.

16. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

Застройщик:

Полное наименование: _____

E-mail: _____)

Юридический адрес: _____

Почтовый адрес: _____

ИНН _____

ОГРН _____

Телефон: _____

E-mail: _____

Участник долевого строительства:

ФИО (полностью) _____

Адрес регистрации по месту жительства _____

Адрес фактического проживания _____

Телефон: _____

E-mail: _____)

Приложение №1
к договору 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

Застройщик:

Участник долевого строительства: