

Приложение № 3
к приказу заместителя
генерального директора
ОАО «АИЖК»
от _____ 20__ г. № _____

Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и в текст договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, подлежат корректировке. Варианты, заключенные в скобки [] курсивом, выбираются в зависимости от вида сделки, ненужная информация подлежит удалению.

**Полная стоимость денежного
обязательства**
на дату заключения договора

(указывается прописными буквами)

процентов годовых.

Значение полной стоимости Денежного обязательства (ПСД) изменяется в течение периода рассрочки при изменении параметров и условий рассрочки, например, при частичном досрочном погашении Денежного обязательства, изменении условий страхования и страховых тарифов, изменении размера процентной ставки и др. При каждом изменении ПСД Кредитор передает/направляет соответствующее письменное уведомление Должнику.

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома
с рассрочкой платежа

г. _____

_____, зарегистрированное _____ г.
_____ за Основным государственным регистрационным номером
_____, ИНН _____, КПП _____, адрес местонахождения:
_____, в лице _____, действующего на основании
_____, в дальнейшем именуемое «Застройщик», «Кредитор», с одной стороны, и
гр. _____, _____ года рождения, пол: ____, паспорт РФ: _____, выдан _____
_____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в
дальнейшем «Участник долевого строительства», «Должник», с другой стороны,
вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

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

1.1.2. **Квартира** – **Объект долевого строительства** - _____-комнатная квартира, условный номер квартиры _____, номер на площадке _____ (при наличии), проектной площадью _____ кв. м, расположенная на _____ этаже, в/во _____ секции жилого дома (при наличии) по строительному адресу: _____ (далее по тексту именуемая «Квартира»).

Квартира по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит передаче Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

План Квартиры приводится в приложении № 1 к настоящему Договору.

Технические характеристики Квартиры, а также перечень отделочных работ, выполняемых в Квартире, устанавливаются Приложением №2 к Договору.

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

1.1.4. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), – подтверждающий одностороннюю передачу.

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

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

1.1.7. **Денежное обязательство** - обязательство Участника долевого строительства по оплате цены Объекта долевого строительства на условиях рассрочки платежа и уплате процентов, подлежащих начислению на Остаток цены договора в соответствии с правилами настоящего Договора. Денежное обязательство не включает обязательства, предусмотренные пунктом 4.3. настоящего Договора, при возникновении таких обязательств.

1.1.8. **Остаток цены договора** – предусмотренная настоящим Договором цена Объекта долевого строительства за исключением части цены, предусмотренной пунктом 4.3. настоящего Договора, за вычетом произведенных Должником платежей в счет ее уплаты

1.1.9. **График платежей** – информационный расчет ежемесячных платежей Участника долевого строительства. Направляется (передается) Кредитором Должнику в целях информирования Должника и достижения однозначного понимания им производимых по настоящему Договору платежей.

1.1.10. **Договоры страхования** – договоры страхования, указанные в п. 5.7.1 Договора.

1.1.11. **Ежемесячный платеж** – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по исполнению Денежного обязательства в соответствии с Графиком платежей.

1.1.12. **Процентный период** – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

1.1.13. **Первый процентный период** – период с даты, следующей за датой предоставления рассрочки, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлена рассрочка (обе даты включительно).

1.1.14. **Последний процентный период** – период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Должника исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).

1.1.15. **Переплата** – поступивший Кредитору в отсутствие уведомления, указанного в п. 5.5.2.1 Договора, платеж Должника в сумме, превышающей размер Остатка цены договора, начисленных, но неуплаченных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

1.1.16. **Просроченный платеж** – Платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, неуплаченные в сроки, установленные настоящим Договором, и включающие неуплаченные суммы по погашению Остатка цены договора и/или уплате начисленных процентов.

1.1.17. **Имущественное страхование** – Страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением Квартиры, по условиям которого первым выгодоприобретателем является Залогодержатель.

1.1.18. **Личное страхование (при наличии)** – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Должника, имеющего доход на дату заключения Договора, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), по условиям которого первым выгодоприобретателем является Залогодержатель.

1.1.19. **Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Должника получение исполнения Денежного обязательства без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору, а после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру – право залога Квартиры.

1.1.20. **Залогодержатель** – Законный владелец Закладной. Первоначальным залогодержателем является Застройщик по настоящему Договору. В случае уступки прав требований Кредитора по Денежному обязательству

либо передачи прав на Закладную со всеми удостоверяемыми ею правами (при ее наличии) третьему лицу, Залогодержателем становится данное третье лицо.

1.1.21. **Залогодатель** – Участник долевого строительства.

1.1.22. **Личный кабинет заемщика** - информационное пространство, представляющее собой web-сервис, предназначенный для обмена информацией между Должником и Кредитором в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации, доступ к которому предоставляется Кредитором (при наличии соответствующего сервиса) с использованием индивидуального логина и пароля.

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

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

2.1.5. Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.6. Разрешение на строительство № _____ от _____ г., выдано _____ на строительство многоэтажного жилого дома.

Срок действия разрешения – до _____ г.

2.1.7. Документы, подтверждающие права Застройщика на земельные участки:

(Вариант 1)

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

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

(Вариант 2)

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

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

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы, а именно:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- иные предусмотренные действующим законодательством документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц..

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

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

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

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

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

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. Участник долевого строительства уплачивает обусловленную настоящим Договором цену в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора.

3.3. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее _____ г.

4. Цена договора

4.1. Цена договора (размер долевого участия в строительстве) составляет _____ (_____) рублей __ копеек (далее – Цена договора) из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры, составляющей _____ (_____) рубля __ копеек и общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора.

Стоимость одного квадратного метра площади Квартиры, определенная 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 на услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы на услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы на оплату электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы на охрану Жилого дома и Объекта долевого строительства и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Вариант 1

Для случая, когда Цена договора может быть изменена по результатам обмеров фактической площади завершенной строительством Квартиры

4.3. Цена договора подлежит дополнительному уточнению по результатам фактических обмеров площади Квартиры органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1.2 Договора. В течение __ (_____) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров площади Квартиры Застройщик и Участник долевого строительства составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов.

4.3.1. Если по результатам обмеров площадь Квартиры превысит общую проектную площадь Квартиры, указанную в п. 1.1.2 настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику сумму, определенную как разность между фактической и проектной площадью, умноженная на стоимость одного квадратного метра, установленную в п. 4.1 Договора. Оплата осуществляется Участником долевого строительства перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Застройщиком и Участником долевого строительства способом в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.3.2. Если по результатам обмеров площадь Квартиры будет меньше общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, определенную как разность между проектной и фактической площадью, умноженная на стоимость одного квадратного метра, установленную в п. 4.1 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств Участнику долевого

строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

Указанные в настоящем пункте взаиморасчеты производятся между Застройщиком и Участником долевого строительства, в том числе в случае передачи Застройщиком прав требования по Денежному обязательству третьему лицу, и не учитываются в составе такого Денежного обязательства.

Вариант 2 Для случая, когда Цена договора фиксирована и изменению не подлежит

4.3. Цена договора, указанная в пункте 4.1 Договора, является фиксированной и изменению по результатам обмеров площади Квартиры органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, не подлежит.

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

5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1. Порядок оплаты Цены договора

5.1.1. Оплата Цены договора, указанной в п. 4.1, производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

5.1.1.1. Часть Цены договора, равная _____(_____) рублей, оплачивается Участником долевого строительства одновременно в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.1.2. Часть Цены договора, равная _____(_____) рублей (далее – Остаток цены договора), оплачивается Участником долевого строительства в рассрочку с уплатой предусмотренных настоящим Договором процентов, при этом сроки и размер платежей определяются требованиями пп. 5.2- 5.5 настоящего Договора и доводятся до сведения Участника долевого строительства в виде Графика платежей (Приложение №3 к настоящему Договору).

5.2. Условия исполнения Денежного обязательства

5.2.1. Датой предоставления рассрочки (датой возникновения Денежного обязательства) считается дата государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.2. График платежей рассчитывается на дату возникновения Денежного обязательства, на весь период рассрочки исходя из размера процентной ставки, указанной в п. 5.2.6 Договора

5.2.3. Обеспечением исполнения Денежного обязательства, а также предусмотренных настоящим Договором обязательств Должника по уплате неустойки являются:

- залог (ипотека) в силу закона прав требования Участника долевого строительства со дня государственной регистрации настоящего Договора до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса, ст. 2 федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

- ипотека Квартиры в силу закона со дня государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса, ст. 2 федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

- Личное страхование Должника (*предложение исключается при выборе Участника долевого строительства условий рассрочки без обязанности осуществлять личное страхование*);

- Имущественное страхование Квартиры с даты государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.2.4. Права Кредитора по Денежному обязательству по настоящему Договору:

- право на получение исполнения по Денежному обязательству, без предоставления других доказательств существования этого обязательства,

- право залога (ипотеки) прав требования Участника долевого строительства со дня государственной регистрации настоящего Договора до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и залог (ипотека) Квартиры со дня государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру,

подлежат удостоверению Закладной, составляемой Должником в предусмотренном Договором порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.5. Рассрочка оплаты части Цены договора предоставляется Участнику долевого строительства на срок ____ (_____) месяцев (далее – период рассрочки), считая с даты возникновения Денежного обязательства по последнее число ____ -го календарного месяца (обе даты включительно) при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором.

5.2.6. За пользование рассрочкой Должник уплачивает проценты:

Вариант: в рамках базовых ипотечных продуктов Агентства при отсутствии условия о возможности снижения уровня процентной ставки по факту получения Кредитором Закладной на Квартиру, а также при кредитовании в рамках социальных ипотечных продуктов Агентства в случае, если сумма Денежного обязательства не превышает базовую сумму социального ипотечного кредита

5.2.6.1. Со дня, следующего за датой возникновения Денежного обязательства, по дату уплаты Остатка цены договора в полном объеме (включительно), если Договором не предусмотрено иное, на Остаток цены договора начисляются проценты по ставке ____ (____) процентов годовых. *(при рассрочке в рамках базовых продуктов указывается ставка при отсутствии личного страхования)*

Вариант: в рамках социальных ипотечных продуктов Агентства в случае, если сумма Денежного обязательства превышает базовую сумму социального ипотечного кредита

5.2.6.1. Со дня, следующего за датой возникновения Денежного обязательства, по дату фактического исполнения Денежного обязательства (включительно), если Договором не предусмотрено иное, на Остаток цены договора начисляются проценты за период рассрочки по ставке ____ (____) процентов годовых. Указанное значение рассчитано как средневзвешенное исходя из значений процентных ставок, применяемых к соответствующим частям Остатка цены договора:

На часть Остатка цены договора в размере __ (__) рублей *(указывается размер базовой суммы социального ипотечного кредита согласно социальному стандарту)* установлена процентная ставка в размере ____ (____) процентов годовых.

На часть Остатка цены договора в размере __ (__) рублей *(указывается размер Денежного обязательства, превышающий размер базовой суммы социального ипотечного кредита согласно социальному стандарту)* установлена процентная ставка в размере ____ (____) процентов годовых.

Вариант: в рамках базовых ипотечных продуктов Агентства при наличии условия о возможности снижения уровня процентной ставки по факту получения Кредитором Закладной на Квартиру

5.2.6.1. Со дня, следующего за датой возникновения Денежного обязательства, по последнее число месяца (включительно), в котором Кредитором получена Закладная, удостоверяющая залог (ипотеку) Квартиры с отметкой о государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на Остаток цены договора начисляются проценты по ставке ____ (____) процентов годовых *(указывается ставка при отсутствии личного страхования)*.

С первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Кредитором получена Закладная на Квартиру с отметкой о государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, действующий на момент такого предоставления уровень процентной ставки снижается на ____ (____) процентный(-х) пункт(-ов).

При изменении процентной ставки Кредитор предоставляет Должнику новый График платежей в срок не позднее даты ввода нового значения процентной ставки в действие.

При выборе Должником рассрочки с обязанностью осуществлять личное страхование согласно п. 5.7.1 Договора в рамках базовых ипотечных продуктов Агентства добавляются нижеследующие пункты 5.2.6.2-5.2.6.8

5.2.6.2. Стороны пришли к соглашению о том, что в период надлежащего исполнения Должником обязательства по Личному страхованию действующая процентная ставка по рассрочке, определяемая в соответствии с п. 5.2.6.1 Договора, уменьшается на ____ (____) процентных пунктов. *(указывается действующее значение страховой маржи)*

5.2.6.3. Под ненадлежащим исполнением Должником обязательства по Личному страхованию подразумевается отсутствие у Кредитора информации об оплаченном взносе по такому договору страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Должника Кредитором, дата которого определена в п. 5.11.7 Договора, об изменении процентной ставки, в соответствии с п. 5.2.6.5 Договора (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).

В случае ненадлежащего исполнения Должником обязательства по Личному страхованию условие п. 5.2.6.2 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Кредитором о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка, определяемая в соответствии с п. 5.2.6.1 Договора.

5.2.6.4. Заключение Должником договора Личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Кредитором о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. 5.2.6.2 Договора.

5.2.6.5. В случае нарушения Должником обязательств по осуществлению Личного страхования Кредитор уведомляет Должника не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, в соответствии с п. 5.11.7 Договора о Внеплановом пересмотре процентной ставки по рассрочке в соответствии с п. 5.2.6 Договора.

5.2.6.6. При Внеплановом изменении процентной ставки в соответствии с п. 5.2.6 Договора Кредитор направляет Должнику новый График платежей вместе с уведомлением, указанным в п. 5.2.6.5 Договора. В случае оплаты Должником страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления Должника Кредитором об изменении процентной ставки в соответствии с п. 5.2.6.5 Договора, новая процентная ставка по рассрочке и новый График платежей не вступают в силу.

5.2.6.7. На дату заключения Договора процентная ставка составляет ____ (____) процентов годовых. *(в случае выбора Участником долевого строительства рассрочки с обязанностью осуществлять личное страхование согласно п. 5.7.1 Договора указывается пониженная процентная ставка; при выборе Участником долевого строительства рассрочки без обязанности осуществлять личное страхование согласно п. 5.7.1 Договора в рамках базовых ипотечных продуктов Агентства указывается повышенная процентная ставка).*

5.2.6.8. При изменении процентной ставки на условиях настоящего Договора пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа Должника. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

5.3. Порядок планового погашения Денежного обязательства

5.3.1. Проценты за пользование рассрочкой начисляются за Процентный период из расчета фактического количества календарных дней в Процентном периоде и фактического Остатка цены договора, исчисляемого на начало каждого календарного дня Процентного периода, начиная со дня, следующего за датой возникновения Денежного обязательства, и по дату фактического исполнения обязательства по уплате Остатка цены договора в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше, по процентной ставке, указанной в п. 5.2.6 настоящего Договора, и с учетом положений пп. 5.4.1-5.4.2 Договора.

5.3.2. Базой для начисления процентов является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

5.3.3. Расчет Остатка цены договора и суммы процентов производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов промежуточных округлений до копеек не допускается в течение Процентного периода.

5.3.4. Должник исполняет Денежное обязательство путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.

5.3.5. Исполнение обязательств Должника по настоящему Договору может быть осуществлено путем перечисления денежных средств на счет Кредитора либо внесения денежных средств в кассу Кредитора.

5.3.6. В случае передачи прав на Закладную новый владелец Закладной направляет Должнику уведомление, в котором указываются реквизиты счета нового Кредитора, необходимые для надлежащего исполнения Должником обязательств по Договору.

5.3.7. Размер Ежемесячного платежа на дату подписания Договора составляет _____ (____) рублей. Изменение Ежемесячного платежа осуществляется в случаях и порядке, предусмотренных Договором.

5.3.8. Должник перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в нижеследующие сроки:

5.3.8.1. Платеж за Первый процентный период по настоящему Договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование рассрочкой.

5.3.8.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Должник осуществляет платежи по уплате Остатка цены договора и начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей с учетом положений п. 5.4.3 Договора.

5.3.8.3. Датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода с учетом пункта 5.3.8.4 Договора. Должник обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на счете либо в кассе Кредитора на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Кредитора. При наступлении даты исполнения обязательств по уплате Ежемесячного платежа поступивший на счет либо в кассу Кредитора платеж принимается в счет исполнения обязательств по настоящему Договору при условии своевременного поступления достаточной суммы денежных средств на счет либо в кассу Кредитора.

5.3.8.4. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Должника по уплате Ежемесячных платежей с нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем. Нерабочими днями Стороны договорились считать субботы и воскресенья (далее – выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

5.3.8.5. В случае если в текущем Процентном периоде размер процентов, начисленных за фактическое количество дней пользования рассрочкой в течение Процентного периода в соответствии с условиями Договора,

превышает плановый размер Ежемесячного платежа, определенный по формуле, указанной в п. 5.3.9 Договора, то платеж за указанный Процентный период определяется равным сумме фактически начисленных за текущий Процентный период, но неуплаченных процентов.

5.3.8.6. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет/внесения в кассу Кредитора денежных средств в сумме Остатка цены договора, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с нерабочим днем датой полного исполнения Денежного обязательства является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования денежными средствами в сумме Остатка цены договора.

5.3.9. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле (при формировании Графика платежей или при составлении нового Графика платежей, когда это возможно в соответствии с настоящим Договором):

$$\text{Размер Ежемесячного платежа} = \text{ОЦД} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)}}$$

где:

ОЦД – Остаток цены договора;

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной настоящим Договором;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до полного исполнения Денежного обязательства. При расчете Ежемесячного платежа на дату предоставления рассрочки Процентный период соответствует сроку, указанному в п. 5.2.5 настоящего Договора, минус 1 (один).

5.3.9.1. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до [рубля/копеек], при этом округление производится по математическим правилам.

5.3.9.2. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату подписания Договора и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки на условиях Договора (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по уплате Остатка цены договора в порядке, установленном Договором. Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется Кредитором Должнику.

5.3.9.3. Кредитор не позднее даты возникновения Денежного обязательства направляет (передает) Должнику График платежей, который подписывается Сторонами. График платежей рассчитывается на весь период рассрочки исходя из размера процентной ставки, действующей на дату заключения Договора, и в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с выходным либо нерабочим днем, установленным ст. 112 Трудового кодекса Российской Федерации.

5.3.9.4. В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы согласно п. 5.3.8.4 Договора фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в предоставленном Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет уплаты Остатка цены договора, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование рассрочкой, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

5.3.10. Платеж за Последний процентный период и платеж в счет полного досрочного исполнения Денежного обязательства по настоящему Договору включает в себя платеж по погашению Остатка цены договора в полном объеме и уплате начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты на сумму Остатка цены договора уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком цены договора по дату полного исполнения обязательств (включительно).

В случае, если на момент полного исполнения Денежного обязательства общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов нерабочих дней согласно п. 5.3.8.4 Договора отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по уплате Остатка цены договора и суммы фактически начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Должника, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Должника на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

5.3.11. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Должником из суммы Ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – Остаток цены договора.

5.4. Просроченный платеж по Денежному обязательству

5.4.1. В случае возникновения Просроченного платежа проценты начисляются по ставке, указанной в п. 5.2.6 настоящего Договора:

- на Остаток цены договора, указанный в Графике платежей для соответствующего Процентного периода, за период, равный количеству календарных дней в соответствующем Процентном периоде;

- на Просроченный платеж в счет уплаты Остатка цены договора за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно).

Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с пп. 5.9.2 и 5.9.3 Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу Кредитора в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).

5.4.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет уплаты Остатка цены договора, допускается их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек. Округление процентов, начисленных на сумму фактического Остатка цены договора, и процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет уплаты Остатка цены договора, производится отдельно по каждой из указанных сумм.

5.4.3. В случае возникновения Просроченного платежа Кредитор уведомляет (по телефону и/или SMS и/или почтовым отправлением) Должника об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:

- суммы Просроченных платежей;
- суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет уплаты цены договора;
- суммы неустойки (при наличии).

5.4.4. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Должника, для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме устанавливается следующая очередность удовлетворения требований Кредитора:

- в первую очередь – издержки Кредитора по получению исполнения обязательств по Договору;
- во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
- в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет уплаты Остатка цены договора;
- в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты Остатка цены договора;
- в пятую очередь – требование по уплате плановых процентов;
- в шестую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет Остатка цены договора ;
- в седьмую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
- в восьмую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи в счет уплаты Остатка цены договора.

5.4.5. Кредитор вправе руководствоваться очередностью удовлетворения требований, указанной в п. 5.4.4 Договора, вне зависимости от назначения платежей, указанных Должником. Стороны пришли к соглашению о том, что Кредитор вправе вне зависимости от очередности, установленной пунктом 5.4.4 Договора, в первую очередь погасить требования по уплате Остатка цены договора.

5.4.6. В случае допущения Должником просрочки в Последнем процентном периоде, проценты за пользование рассрочкой начисляются по дату исполнения обязательств включительно в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

5.5. Досрочное исполнение Денежного обязательства

5.5.1. Должник имеет право произвести полное или частичное досрочное исполнение Денежного обязательства на условиях и в сроки установленные настоящим Договором.

5.5.2. Досрочное полное или частичное исполнение Денежного обязательства Должником возможно в следующем порядке:

5.5.2.1. Должник предоставляет Кредитору уведомление о досрочном исполнении Денежного обязательства не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Кредитору уведомления Должника Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Должником дату;

5.5.2.2. При отсутствии неисполненных Должником обязательств Кредитор учитывает денежные средства в счет досрочной уплаты Остатка цены договора в дату, указанную в уведомлении Должника, при условии их своевременного поступления на счет либо в кассу Кредитора;

5.5.2.3. После осуществления Должником частичного досрочного исполнения Денежного обязательства размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом период рассрочки сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. Кредитор направляет (передает) Должнику новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Договора. В случае возникновения необходимости Должник обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную.

5.5.2.4. С согласия Кредитора и при наличии письменного заявления Должника размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка цены договора и периода

рассрочки в соответствии с формулой, указанной в п. 5.3.9 Договора. Кредитор направляет (передает) Должнику новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Договора. В случае возникновения необходимости Должник обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную (при ее наличии).

5.5.2.5. Кредитор подписывает и направляет (передает) Должнику новый График платежей в уведомительном порядке исходя из условий Договора в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, (в январе и мае – до 20 (двадцатого) числа), следующего за месяцем совершения Должником частичного досрочного погашения Денежного обязательства.

5.5.3. При осуществлении досрочного исполнения Денежного обязательства в полном объеме, календарный месяц, в котором осуществлено указанное погашение суммы Денежного обязательства, считается Последним процентным периодом.

5.5.4. При наличии соответствующего письменного заявления Должника, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного Должником в качестве получателей суммы Переплаты, сумма Переплаты возвращается на банковский счет, указанный в заявлении Должника, за исключением случаев, когда сумма Переплаты была учтена Кредитором в порядке, предусмотренном п. 5.5.5 Договора, в качестве Ежемесячного платежа и/или досрочного платежа.

5.5.5. При отсутствии письменного заявления Должника, указанного в п. 5.5.4 Договора сумма Переплаты, по усмотрению Кредитора (владельца Закладной), может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств Должника:

- по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет Кредитора (владельца Закладной, при ее наличии);

- в качестве досрочного платежа по погашению суммы Денежного обязательства при получении Кредитором уведомления, указанного в п. 5.5.2.1 Договора.

5.5.6. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами, а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями договоров страхования, п. 5.5.2.1 Договора не применяется. В данном случае Должник должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Кредитору информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме. При отсутствии такого уведомления Кредитор при поступлении денежных средств осуществляет частичное досрочное погашение Денежного обязательства и пересчет Графика платежей на условиях пересчета срока в соответствии с п. 5.5.2.3 Договора.

5.6. Обеспечение Денежного обязательства ипотекой в силу закона

5.6.1. В соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 2 федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» со дня государственной регистрации настоящего Договора права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора, находясь в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора, а со дня государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру будет зарегистрирована ипотека Квартиры в силу закона в пользу Кредитора, при этом Участник долевого строительства становится залогодателем до момента полной оплаты по настоящему Договору.

5.6.2. Права Кредитора по настоящему Договору (право на получение исполнения по Денежному обязательству без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору, удостоверяются закладной, составляемой и выдаваемой Должником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Права Кредитора (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 на Квартиру удостоверяются закладной, составляемой Должником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6.3. Для оформления обеспечения Денежного обязательства:

5.6.3.1. Должник обязан осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной на права требования по форме, предоставленной Кредитором, и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.6.3.2. После ввода в эксплуатацию Жилого дома, в котором находится Квартира, в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи или другого документа о передаче оконченой строительством Квартиры:

а) произвести оценку Квартиры у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора;

б) передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, настоящий Договор и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и ипотеки Квартиры в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);

в) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Квартиру по форме, предоставленной Кредитором, и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

г) предъявить Кредитору свидетельство о государственной регистрации права собственности на Квартиру с указанием обременения Квартиры ипотекой.

5.6.4. Подписывая настоящий Договор, Должник выражает свое безусловное письменное согласие на уступку прав требований Кредитора, вытекающих из Договора, либо передачу прав на Закладную со всеми удостоверяемыми ею правами (при ее наличии) любому третьему лицу, в том числе некредитной организации.

5.6.5. Кредитор имеет право уступить права требования (права Кредитора) по Договору третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а при наличии Закладной - передать права на такую Закладную любому третьему лицу.

5.6.6. Кредитор имеет право передавать Закладную (при ее наличии) в залог третьим лицам.

5.6.7. В случае передачи прав Кредитора по Денежному обязательству либо прав на Закладную (при ее наличии) новому Залогодержателю (владельцу Закладной) Кредитор обязан письменно уведомить об этом Должника в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав по Договору либо на Закладную (при ее наличии) к новому Залогодержателю (владельцу Закладной) с указанием реквизитов нового Залогодержателя (владельца Закладной), необходимых для надлежащего исполнения Должником обязательств по настоящему Договору.

5.6.8. С момента получения Должником уведомления Кредитора о передаче прав по Договору либо на Закладную (при ее наличии) новому Залогодержателю (владельцу Закладной), Должник обязуется исполнять условия настоящего Договора в пользу такого нового Залогодержателя (владельца Закладной), а новый Залогодержатель (владелец Закладной) вправе требовать от Должника выполнения этих пунктов и применять соответствующие санкции за их неисполнение.

5.6.9. В случае прекращения действия Договора в связи с исполнением Должником своих обязательств в полном объеме Кредитор обязан осуществить передачу Закладной (при наличии) Должнику в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.

5.7. Страхование денежного обязательства

5.7.1. Должник выражает свое безусловное согласие и принимает на себя обязательства заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Кредитора, следующие Договоры страхования:

- договор (полис) Имущественного страхования Квартиры в течение __ (___) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на период до окончания срока действия Договора.

Предложение исключается при выборе Участником долевого строительства условий рассрочки без обязанности осуществлять личное страхование:

- договор (полис) Личного страхования в течение __ (___) рабочих дней с даты предоставления рассрочки и на период до окончания срока действия Договора. Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересмотра процентной ставки в соответствии с п. 5.2.6 Договора.

5.7.2. В целях надлежащего исполнения обязательств по страхованию Должник обязуется:

5.7.2.1. Представить Кредитору в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров страхования, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховых премий в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.

5.7.2.2. Обеспечивать Имущественное страхование и Личное страхование *(включается в текст при наличии Личного страхования)* до окончания срока действия Договора и представлять Кредитору не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам Имущественного страхования и Личного страхования *(включается в текст при наличии Личного страхования)*.

5.7.2.3. Направить страховые выплаты по действующим Договорам страхования в счет погашения требований Кредитора по настоящему Договору.

5.7.3. Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования *(за исключением договора Страхования ответственности (включается в текст при выборе рассрочки со страхованием ответственности))* в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса должна быть не меньше Остатка цены договора, увеличенного на 10% (Десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Квартиры на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.

5.7.4. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования, Кредитор обязуется направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по Денежному обязательству в порядке, указанном в п. 5.4.4 Договора.

5.8. Права и обязанности Сторон, связанные с исполнением Денежного обязательства

5.8.1. Должник обязуется:

5.8.1.1. Оплатить приобретаемую Квартиру в соответствии с условиями, описанными в разделе 5 настоящего Договора.

5.8.1.2. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требований, не совершать уступку заложенных прав требований Участника долевого строительства.

5.8.1.3. Принимать меры, необходимые для защиты прав требований Участника долевого строительства со стороны третьих лиц до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.8.1.4. Незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях прав требований Участника долевого строительства, являющихся предметом залога, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования.

5.8.1.5. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не отчуждать Квартиру, не осуществлять ее последующую ипотеку, не распоряжаться ей без предварительного письменного согласия Кредитора.

5.8.1.6. Не сдавать Квартиру внаем или в аренду/ субаренду (если применимо), не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора, за исключением случаев вселения и регистрации физических лиц по месту жительства по адресу Квартиры.

5.8.1.7. Принимать меры, необходимые для сохранности Квартиры, включая текущий и капитальный ремонты жилья.

5.8.1.8. Предоставлять возможность Кредитору периодически (не менее одного раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Квартиры.

5.8.1.9. Обеспечить наличие страхового обеспечения на условиях и в порядке, предусмотренных требованиями п. 5.7 Договора.

5.8.1.10. Уведомлять Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Квартиры.

5.8.1.11. По требованию Кредитора не чаще четырех раз в течение года предоставлять Кредитору информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Кредитора.

5.8.1.12. Предоставлять Кредитору сведения об изменении фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Кредитора путем предоставления (направления) Кредитору письменного уведомления.

5.8.1.13. Предоставлять Кредитору сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима Квартиры, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Кредитора.

5.8.1.14. По требованию Кредитора предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Должником своих обязательств по настоящему Договору.

5.8.1.15. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе, в случае если Кредитор возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора в соответствии с п. 5.8.3.3 Договора.

5.8.1.16. Досрочно исполнить обязательство по уплате Остатка цены договора, а также начисленных процентов за период рассрочки и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Кредитором письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору по основаниям в соответствии с п. 5.8.3.1 Договора.

5.8.2. Кредитор обязуется:

5.8.2.1. На основании письменного заявления Должника один раз в месяц безвозмездно предоставить справку о размере Остатка цены договора и размере уплаченных процентов за период рассрочки, и штрафных санкций, установленных настоящим Договором.

5.8.2.2. В порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ, предоставлять Должнику информацию о полной сумме, подлежащей к выплате Должником (полной стоимости Денежного обязательства), а также перечень и размеры платежей Должника, связанных с несоблюдением им условий Договора.

5.8.3. Кредитор имеет право:

5.8.3.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по уплате Остатка цены

договора, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:

- а) при просрочке осуществления Должником очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
- в) в случае прекращения прав требований Участника долевого строительства, являющихся предметом залога, в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требований, решения суда или по иному основанию;
- г) в случае полной или частичной утраты или повреждения Квартиры;
- д) при грубом нарушении правил пользования Квартиры, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Квартиры, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
- е) при необоснованном отказе Кредитору в проверке Квартиры;
- ж) при обнаружении незаявленных обременений на Квартиру;
- з) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обязательств по имущественному страхованию, предусмотренных п. 5.7.1 Договора;
- и) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.8.3.2. Обратить взыскание на Квартиру при неисполнении требований Кредитора в случаях, установленных в п. 5.8.3.1 настоящего Договора.

5.8.3.3. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору (по Денежному обязательству) на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора.

5.9. Ответственность Должника

5.9.1. Должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим Должнику имуществом в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.9.2. При нарушении сроков исполнения Денежного обязательства Должник уплачивает по требованию Кредитора неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по уплате Остатка цены договора за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет (в кассу) Кредитора (включительно).

5.9.3. При нарушении сроков уплаты начисленных за период рассрочки процентов Должник уплачивает по требованию Кредитора неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет (в кассу) Кредитора (включительно).

5.9.4. Должник несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Кредитором.

5.10. Информация о полной стоимости Денежного обязательства

5.10.1. Информация о полной стоимости Денежного обязательства по настоящему Договору (далее и везде по тексту Договора – ПСД) доводится Кредитором до сведения Должника в тексте настоящего Договора в целях информирования и достижения однозначного понимания Участником долевого строительства затрат, связанных с использованием рассрочки.

5.10.2. Расчет ПСД производится в порядке, установленном действующим законодательством для расчета полной стоимости кредита (займа).

5.10.3. При изменении условий Договора, влекущих изменение ПСД, новое (уточненное) значение ПСД доводится Кредитором до сведения Должника в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

5.11. Прочие условия Денежного обязательства

5.11.1. В случае обращения Кредитором взыскания на Квартиру по основаниям, установленным действующим законодательством и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Квартиру/взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора, которое вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств, не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.

5.11.2. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации залога права требования или Квартиры Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации.

5.11.3. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску Кредитора об обращении взыскания на Квартиру подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Квартиры.

5.11.4. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будут осуществляться Кредитором в адрес Должника. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в разделе 14 Договора. Указанный адрес может быть изменен Должником путем письменного уведомления Кредитора. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Кредитором.

5.11.5. В случае изменения Должником адреса для получения корреспонденции, указанного в разделе 14 настоящего Договора, и не уведомления об этом Кредитора вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Должником в порядке и сроки, установленные Договором.

5.11.6. Исполнение обязательств, предусматривающих направление Должником заявлений/уведомлений/сообщений в адрес Кредитора, может осуществляться посредством размещения соответствующих заявлений/уведомлений/сообщений в Личном кабинете заемщика. Стороны пришли к соглашению о том, что заявление/уведомление/сообщение, направленное с использованием Личного кабинета заемщика в случаях, указанных в настоящем пункте, а также в иных случаях, когда указанный в настоящем пункте способ обмена информацией признается допустимым законодательством Российской Федерации, считается надлежащим образом направленным и полученным другой Стороной, кроме случаев, когда настоящим Договором или действующим законодательством Российской Федерации установлены требования к форме и способу доставки заявления/уведомления или иного сообщения. Правила использования Личного кабинета определены в Приложении №5 к настоящему Договору.

5.11.7. Вся корреспонденция в адрес Должника направляется Кредитором почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным способом или вручается лично Должнику. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения Кредитором уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия Должника по адресу, указанному в разделе 14 Договора, либо отказа Должника в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной Должником по истечении этого срока.

6. Права и обязанности Застройщика

6.1 Застройщик обязуется:

6.1.1 Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.1.2 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 проектной документацией.

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

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

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

6.1.6 Ввести Жилой дом в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

6.1.7 В течение ____ (_____) рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (но не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства) Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомить Участника долевого строительства:

- 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.

6.1.8 Не позднее _____ г. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии и с характеристиками, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего 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. 6.1.7 настоящего Договора.

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

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

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

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема – передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п. 6.1.7 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.

6.1.9 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.

6.2 Застройщик имеет право:

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

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

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

7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи, 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. 6.1.7 настоящего Договора.

7.1.2. С момента подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с п. 6.1.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы на оплату за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества Жилого дома, расходы на оплату электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы на охрану Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Расторгнуть или отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2.2. Переуступить права и обязанности по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

7.2.3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

8. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

8.1. 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.

8.2. Гарантийный срок на:

8.2.1. Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет ____ (____) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

8.2.2. Технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет ____ (____) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

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

9. Особые условия

Для неразмежеванного земельного участка

9.1. В соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в п.2.1.7 Договора (далее – Земельный участок), принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном Земельном участке иные, чем Жилой дом здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Жилого дома принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

9.1.1. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на Земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей Земельного участка, с целью определения части Земельного участка, занятого Жилым домом и частей Земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением Земельного участка, путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

9.1.2. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 345 Гражданского Кодекса Российской Федерации на замену входящего в Предмет залога права собственности на Земельный участок в случае корректировки (изменения) границ Земельного участка, отведенного для строительства Жилого дома, в том числе вследствие разделения указанного Земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего Земельного

участка, полученного в результате разделения исходного Земельного участка, на котором будет расположен строящийся Жилой дом.

9.1.3. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права собственности Земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории Земельного участка.

Для размежеванного земельного участка

9.1. В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства Жилого дома (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка, предоставленного для строительства Жилого дома, в составе которого находятся объекты долевого строительства и строящийся на этом Земельном участке Жилой дом.

9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве между Застройщиком и Некоммерческой организацией «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (лицензия ОВС № 4314 77-21 на осуществление вида страхования «Страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору») в пользу Участника долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10. Срок действия Договора

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

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

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента погашения Денежного обязательства в соответствии с настоящим Договором и подписания 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 8 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

11. Порядок разрешения споров

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

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

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

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор). Освобождение от ответственности

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

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

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

13.4. До передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик.

13.5. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства РФ.

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

13.7. Настоящий Договор составлен на ___ страницах, включая четыре приложения, в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13.8. Перечень приложений к настоящему Договору:
приложение № 1. План Квартиры;
приложение № 2. Технические характеристики Квартиры;
приложение № 3. График платежей;
приложение № 4. Правила использования Личного кабинета.

14. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

Застройщик:

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

Гражданин(-ка) РФ __, __ года рождения, пол: __, место рождения __, паспорт _____, зарегистрирован(-а) по месту жительства по адресу: __.

М.П.

Тел. _____
счет № _____
в Банке _____, являющемся
кредитной организацией по законодательству
Российской Федерации (генеральная лицензия на
осуществление банковских операций Центрального
банка РФ от _____ г. № _____).

_____ / _____ /

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

На этаже:

План Квартиры:

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве жилого дома
с рассрочкой платежа
№ ____ от _____ 20__ г.

График платежей

Номер	Срок платежа	Сумма платежа, руб.	Погашение Остатка цены договора, руб.	Погашение процентов, руб.	Ожидаемый Остаток цены договора на конец периода, руб.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					

Застройщик

Участник долевого строительства
