

ДОГОВОР № ЮБ 17/___
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Город», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании нотариально удостоверенной Доверенности от 06.10.2017 года № ЗД-1871, с одной стороны и

ФИО, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», а при совместном упоминании именуемые «стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером **24:50:0700400:2402** многоквартирный жилой дом – здание № 17, инженерное обеспечение, третьей очереди строительства комплекса многоэтажных жилых домов на территории бывшей промышленной зоны «Судостроительного завода им. Г.Т. Побезимова» в г. Красноярске, Первый этап строительства по строительному адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид - **многоквартирный дом**;
- назначение - **жилое**;
- этажность – **9 этажей**;
- общая площадь многоквартирного дома – **19 053,78 кв.м**;
- материал наружных стен - **кирпич**;
- материал поэтажных перекрытий - **железобетон**;
- класс энергоэффективности – **В (высокий)**;
- сейсмостойкость – **6 баллов**.

1.2. Под Объектом долевого строительства, указанным в п. 1.1. договора, стороны понимают жилое помещение (квартиру) – далее по тексту договора именуется «Квартира», подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Квартира имеет следующие характеристики:

- назначение объекта долевого строительства – **жилое помещение (квартира)**;
- строительный номер квартиры - _____;
- этаж - _____;
- общая проектная площадь квартиры – _____, _____ **кв.м**;
- количество комнат - _____;
площадь комнат – _____, _____ **кв.м**;
- количество помещений вспомогательного использования - _____;
площадь помещений вспомогательного использования – _____, _____ **кв. м**;
- площадь балкона – _____, _____ **кв.м**.

Адрес Квартиры и ее характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома. Фактическая общая площадь Квартиры определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Общая площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с отделкой по проекту.

1.4. Земельный участок, на котором ведется строительство жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 12.12.2011 №1147, договора купли-продажи земельного участка от 09.06.2012 №1285, договора купли-продажи земельного участка от 18.05.2012 №1053, договора купли-продажи земельного участка от 29.08.2012 №1984.

Разрешение на строительство жилого дома выдано Администрацией города г. Красноярска 15.12.2016 г. за № 24-308-378-2016.

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте: **www.sm-city.ru, наш.дом.пф.**

1.5. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 31 декабря 2020 года. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче

Объекта долевого строительства, но в любом случае не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.6. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору:

1.6.1. С момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором ведется строительство жилого дома (земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700400:2402, общей площадью 12 561 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск) и строящийся на данном участке жилой дом;

Участник долевого строительства как залогодержатель выражает свое согласие на любое преобразование указанного в настоящем пункте земельного участка, в том числе на объединение, раздел, перераспределение и выдел, при преобразовании земельного участка заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

1.6.2. Обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый Публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

1.7. Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700400:2402 находится в залоге у ПАО Сбербанк с целью обеспечения обязательств ООО «Новый Город» по Договору ипотеки от 14.09.2017 года № 8646/02-17/417-ИИ.

2. Цена договора, сроки и порядок расчетов

2.1. Цена договора на момент подписания договора составляет _____, __ (___ миллиона _____ тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Цена договора может быть изменена после его заключения по дополнительному соглашению сторон в случаях:

- если фактическая общая площадь Квартиры, определенная в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п.1.2 настоящего договора.

При этом перерасчет цены договора производится по цене одного квадратного метра, рассчитанной путем деления цены договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора на общую проектную площадь квартиры, указанную в п. 1.2 настоящего договора.

2.3. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения уплаченными по настоящему договору средствами Участника долевого строительства.

2.4. Разница между ценой договора, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода жилого дома в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

2.5. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, в следующем порядке:

2.5.1. Денежная сумма в размере _____, __ (___ миллиона _____ тысяч) рублей __ копеек уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.5.2. Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____, __ (___ миллиона _____ тысяч) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова,19 (далее – Банк), полученных по Кредитному договору № _____, заключенному в городе Красноярске «__» ____ 20__ года (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.5.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

ООО «Новый Город»

Юридический адрес: 660064, г. Красноярск, ул. Капитанская, д.14, пом.349

ИНН 2464057265/КПП 246401001/ ОГРН 1042402522150

р/сч. 40702810931000012762 в Красноярском отделении №8646 ПАО Сбербанк, БИК 040407627

т. (391) 277-99-01

e-mail: sidorina@sm-city.ru для получения уведомлений о перечислении.

2.5.4. На номинальном счете общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» размещаются собственные и кредитные средства Участника долевого строительства. Комиссии по открытию и ведению счета оплачиваются Участником долевого строительства.

2.5.5. Передача денежных средств Застройщику в счет оплаты полной цены Договора осуществляется в течении 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Настоящего договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.5.1. Денежная сумма в размере _____, __ (_____ миллион _____ тысяч) рублей __ копеек уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.5.2. Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____, __ (_____ миллион _____ тысяч) рублей __ копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (далее – Банк), полученных по Кредитному договору № _____, заключенному в городе Красноярске «__» _____ 20__ года (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.5.3. Расчеты между сторонами производятся в безналичной форме с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк. Аккредитив открывается Участником долевого строительства в пользу Застройщика. На аккредитиве размещаются собственные и кредитные средства Участника долевого строительства. Все расходы, в соответствии с тарифами ПАО Сбербанк, по открытию и ведению аккредитива несет Участник долевого строительства. Исполняющим банком является ПАО Сбербанк. Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком ПАО Сбербанк / получение ПАО Сбербанк нотариально заверенной копии/оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке с отметкой о залоге прав требования в пользу ПАО Сбербанк. Документы по аккредитиву могут предоставляться Застройщиком в ПАО Сбербанк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

2.5.4. ПАО Сбербанк в течение 1 (одного) рабочего дня после получения документов для исполнения платежа по аккредитиву осуществляет перечисление полной суммы аккредитива на счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

2.5.1. Денежная сумма в размере _____, __ (_____ миллион _____ тысяч) рублей __ копеек уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств путем зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю в срок до «__» _____ 2020 года;

2.5.2. Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____, __ (_____ миллиона _____ тысяч) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (далее – Банк), полученных по Кредитному договору № _____, заключенному в городе Красноярске «__» _____ 2017 года (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.5.3. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах настоящего договора.

2.6. Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

2.7. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

2.8. В соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при нарушении Участником долевого строительства срока оплаты цены договора наступают следующие последствия:

- в случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения

платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 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 части положений, указанных в настоящем пункте, к отношениям сторон подлежат применению измененные нормы закона с момента вступления их в силу.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство многоквартирного дома и передачу Объекта долевого строительства в установленный договором срок при условии своевременного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате.

3.2. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в т.ч. требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521.

Качество объекта долевого строительства в части, не регламентированной обязательными требованиями, указанными в предыдущем абзаце настоящего пункта договора, будет соответствовать стандартам качества ООО «Новый Город», в том числе, но не исключительно, стандарту предприятия «Изоляционные и отделочные работы, защитные покрытия строительных конструкций, полы. Правила производства и приемки работ. СТП ООО «Новый Город», утвержденному 20.02.2013 года.

Перед подписанием настоящего договора участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества, указанными в настоящем пункте договора, и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом указанных требований к качеству объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.4. Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома предоставить указанный документ или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства, не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

Застройщик не берет на себя обязательств по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и уплате связанных с этим расходов, налогов и сборов.

4. Обязательства Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации настоящего договора. Государственная пошлина за регистрацию договора оплачивается сторонами в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.4. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а при уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства – с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Если к дате подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не создано товарищество собственников жилья и не определена управляющая компания, указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства непосредственно Застройщику или указанным им лицам.

4.5. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомлять Застройщика об изменении его персональных данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных физического лица, наименовании

юридического лица, почтового адреса, банковских реквизитов) в течение 5 календарных дней с момента изменения указанных данных.

В случае нарушения Участником долевого строительства указанного в настоящем пункте обязательства, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по уведомлению Участника долевого строительства, если корреспонденция (уведомления, извещения и др.) была направлена на персональные данные, указанные в настоящем договоре.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его прием Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи.

5.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления, указанного в п.5.2 настоящего договора.

5.4. При уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного Акта приема-передачи.

6. Уступка прав требований по договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

6.2. Участник долевого строительства либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляет Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору.

Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику долевого строительства.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

7. Заключительные положения

7.1. В целях исполнения настоящего договора либо для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения настоящего договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве; сведения о документах, удостоверяющих личность, изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия настоящего договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

7.2. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по нему.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Новый Город»

Адрес места нахождения: 660064, г. Красноярск,
ул. Капитанская, д. 14, пом. 349
ИНН 2464057265/ КПП 246401001
ОГРН 1042402522150
р/сч. 40702810931000012762
в Красноярском отделении №8646 ПАО
Сбербанк, БИК 040407627
т. (391) 277-99-01

ФИО _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ФИО _____

_____._____._____ года рождения, место рождения:
_____, паспорт: ____ _ _____,
выдан _____._____._____ года _____,
код подразделения _____, зарегистрирован
по адресу: _____,

тел. _____
