

**ДОГОВОР № М 3/
участия в долевом строительстве**

г. Красноярск

«» ----- 20-- года

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

Ф.И.О., именуемый(ая, ые) 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 24:50:0600031:8776 **жилой дом № 3**, инженерное обеспечение, комплекса многоэтажных жилых домов жилого района «Мичуринский» в Кировском районе г. Красноярск (II этап строительства) по строительному адресу: г. Красноярск, Кировский район, ул. Кутузова, 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 – **8, 9, 10, 15 этажей**;
- общая площадь многоквартирного дома – **22 684,83 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. Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Росреестра по Красноярскому краю 07.08.2014 г.

Разрешение на строительство жилого дома выдано Администрацией города Красноярск 22.07.2016 г. за № 24-308-241-2016.

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

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 24:50:0600031:8776, площадью 13 810 м², расположенный по адресу: г. Красноярск, Кировский район, ул. Кутузова) 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, площадью 13 810 м², с кадастровым номером 24:50:0600031:8776, расположенный по адресу: г. Красноярск, Кировский район, ул. Кутузова находится в залоге у ПАО Сбербанк.

1.8. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства на дату заключения настоящего Договора (за исключением п. 1.7).

2. Цена договора, сроки и порядок расчетов

2.1. Цена договора на момент подписания договора составляет **0000 000, 00 (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 на 1 (один) кв.м. и более, как в большую, так и в меньшую сторону.

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. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

- сумма в размере __, __ (__ миллион __) рублей __ копеек уплачивается за счет собственных денежных средств;

- сумма в размере __, __ (__ миллиона __ тысяч) рублей __ копеек оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), находящимся по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, ИНН 7702070139, Кор./счет 3010181070000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525187, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), (далее – Банк), на основании **Кредитного договора № _____ от «__» _____ 20__ г.** (далее - Кредитный договор), заключенного в г.Красноярск между Банком и Участником долевого строительства _____.

Оплата цены Договора производится «Участником долевого строительства» в безналичной форме с использованием аккредитива. «Участник долевого строительства» в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в пользу «Застройщика» в Банке ВТБ в размере ____ (__ миллиона __) рублей __ копеек сроком на 45 (сорок пять) календарных дней с даты открытия аккредитива. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Все расходы, в соответствии с тарифами Банка ВТБ, по открытию и ведению аккредитива несет «Участник долевого строительства» (Заемщик Банка ВТБ).

Банком-эмитентом и исполняющим банком является Филиал № 5440 ВТБ (ПАО), местонахождение: 630112 г. Новосибирск, ул. Фрунзе, д. 232, 234, 234/1, Кор./счет 30101810450040000719 в Сибирском ГУ Банка России, ИНН 7702070139, БИК 045004719.

«Застройщик» в целях исполнения платежа по аккредитиву в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора предоставляет в Банк ВТБ оригинал Договора, прошедшего государственную регистрацию с отметкой о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка ВТБ.

Банк ВТБ в течение 3 (Трех) рабочих дней после получения документов для исполнения платежа по аккредитиву осуществляет перечисление суммы аккредитива на счет «Застройщика», указанный в настоящем Договоре.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Платеж считается произведенным с даты перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.6. Оплата цены Договора производится без ограничения суммы в безналичном порядке.

2.7. 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 уплата 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 уплата 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 открытия аккредитива обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю 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 предоставить в Банк зарегистрированный Договор в течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней, с момента его регистрации.

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

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. При регистрации права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка ВТБ, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст.58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 года № 2872-1 «О залоге» и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка ВТБ. Залогодержателем завершено строительство объекта недвижимости является Банк ВТБ, залогодателем – Участник долевого строительства (Заемщик). Права Банка ВТБ как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Объект недвижимости.

4.8. При регистрации Договора участия в долевом строительстве, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору участия в долевом строительстве, принадлежащих Участнику долевого строительства (Заемщику), в пользу Банка ВТБ, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору участия в долевом строительстве, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка ВТБ на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства (Заемщик) заключает с Банком ВТБ Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка ВТБ с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

4.9. Изменение планировки Объекта долевого строительства (перепланировка) в ходе строительства по инициативе Участника долевого строительства допустимо только с предварительного письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется не производить самовольную перепланировку и переоборудование Квартиры без разрешения Банка ВТБ.

4.10. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк ВТБ обо всех изменениях (в том числе о расторжении настоящего договора), вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка ВТБ соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: 101000 г. Москва ул. Мясницкая д. 35, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: info@vtb.ru.

4.11. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Заемщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости за счет Кредита в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Заемщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

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.

6.3. В период действия Кредитного договора уступка Участником прав по настоящему Договору третьим лицам может быть осуществлена только при условии получения предварительного письменного согласия Банка, при этом Банк вправе потребовать у Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае расторжения настоящего Договора по любой причине Застройщик возвращает денежные средства Участнику долевого строительства (Заемщику Банка ВТБ) (собственные и кредитные) путем перечисления их на **текущий счет № ____** Участника долевого строительства в Банке ВТБ, с обязательным уведомлением Банка ВТБ о возврате средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: 101000 г. Москва ул. Мясницкая д. 35, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: info@vtb.ru.

7.5. 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. 40702810231000014842
в Красноярском отделении №8646
ПАО Сбербанк, БИК 040407627
т. (391) 277-99-01

Ковальский Евгений Олегович

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ф.И.О.

_____ года рождения, место рождения:
_____, паспорт: _____
выдан _____ года Отделом УФМС России
по Красноярскому краю _____,
код подразделения 000-000, зарегистрирована по
адресу: 000000, Красноярский край, гор. _____,
ул. _____, д. __, кв. ____

тел. _____

Ф.И.О.
