

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Новосибирск

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «РИВА ЛЭНД», в лице директора **Панасенко Сергея Борисовича**, действующего на основании Устава, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны и _____, именуемый далее «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», руководствуясь положениями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства - **«Многоквартирный среднетажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, с автостоянкой»** (далее - "Объект"), **расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:041145:2, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Калининский район, ул. Макаренко** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого «Объекта» передать соответствующий «Объект долевого строительства», указанный в разделе 2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию.

2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящийся (создаваемый) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.1.1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Строительный номер квартиры	Кол-во жилых зон	Назначение	Этаж	Положение в осях, рядах	Приведенная площадь*, в кв.м	Жилая площадь**, в кв.м	Общая площадь***, в кв.м	Площадь балконов и лоджий, в кв.м

Расположение в «Объекте» и планировка Объекта долевого строительства согласована Сторонами и фиксируется в **Приложении №1** к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

*Приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5; для балконов – 0,3, для террас -0,3, для веранд -1,0)

** Жилая площадь Объекта долевого строительства исчисляется как площадь всех жилых зон Объекта долевого строительства.

*** Общая площадь Объекта долевого строительства исчисляется как площадь всех помещений, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий, балконов, террас, веранд.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает:

- полы - выравнивающая стяжка;
- стены - штукатурка (без шпатлевки);
- окна - пластиковые, с двухкамерным остеклением;
- двери - входной дверной блок согласно проекту (межкомнатные двери не устанавливаются);
- инженерные сети – разводка и приборы учета согласно проекту, без установки сантехнических и электротехнических приборов;
- балконы и/или лоджии – с остеклением.

2.1.2. Основные характеристики Объекта:

№	Характеристики	Описание
1	Вид	многоквартирный дом
2	Назначение	жилое
3	Этажность	9
4	общая площадь	10184,33 кв.м
5	материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стены из мелкоштучных каменных материалов
6	материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные

7	класс энергоэффективности	С (Повышенный)
8	сейсмостойкость	6 баллов

2.1.3.Общее имущество:

Помещения общего пользования: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры Объекта, а так же помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения Объекта, а так же иное имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2. Проектная декларация опубликована на сайте www.makarenkodom.ru, информация о застройщике размещена в единой информационной системе жилищного строительства наш.дом.рф. Участник долевого строительства ознакомлен с проектом на строительство «Объекта», проектной декларацией и информацией о застройщике и «Объекте».

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя обязательства:

3.1.1. Принять от Участника долевого строительства денежные средства.

3.1.2. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство «Объекта», указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства «Объект долевого строительства» в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства «Объект долевого строительства», качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.5. После полной оплаты цены Договора (долевого взноса), выдать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий факт оплаты цены Договора.

3.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче «Объекта долевого строительства» Участнику долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства» Участнику долевого строительства в случаях, установленных п.7.5 Договора.

3.1.7. В случае изменений сведений об «Объекте» и Застройщике, вносить соответствующие изменения в проектную декларацию в срок, предусмотренный действующим законодательством РФ.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Исполнить обязательства по передаче «Объекта долевого строительства» Участнику долевого строительства досрочно.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства:

3.3.1. Уплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Принять «Объект долевого строительства» в состоянии, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.3.3. Оплачивать коммунальные услуги, техническое обслуживание, водоснабжение, электроснабжение, - теплоснабжение и т.п., нести иные расходы, связанные с содержанием и обеспечением сохранности «Объекта долевого строительства» с момента подписания Сторонами акта о передаче «Объекта долевого строительства» Участнику долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

3.3.4. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменении своего адреса, реквизитов и другие сведения, имеющие значение для ,исполнения Договора.

3.3.5. Не изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также не производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе не производить замену входной двери без разрешения и согласования Застройщика до передачи «Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3 Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора (общая сумма долевого взноса) на момент заключения составляет _____) рублей. Сумма долевого взноса является окончательной и изменению не подлежит

5.1.1. Участник уплачивает цену договора в размере, указанном в п. 5.1. настоящего договора в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

Наименование получателя платежа: ООО «РИВА ЛЭНД»

ИНН 5407028513, КПП 540701001

р/с № 40702810744050034035 ПАО «Сбербанк»

БИК 045004641, к/с № 30101810500000000641

Основание платежа: внесение долевого взноса по Договору № ___ участия в долевом строительстве от «___» ___ г. Без НДС.

5.2. Цена Договора определяется, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) «Объекта долевого строительства».

5.2.1. Под затратами на строительство (создание) «Объекта долевого строительства» понимается доля в общих затратах, связанных со строительством и вводом «Объекта» в эксплуатацию, а также с передачей «Объекта долевого строительства» Участнику долевого строительства, в т.ч.: оплата затрат по строительству (созданию «Объекта»), затраты на снос индивидуальных жилых домов, находящихся на земельных участках, на которых осуществляется строительство «Объекта», расчеты с поставщиками и подрядчиками, иными организациями; платежи, связанные с использованием земельного участка, на котором создается «Объект»; платежи по компенсации стоимости земельных участков, приобретенных Застройщиком для строительства «Объекта», платежи по компенсации стоимости индивидуальных жилых домов, находящихся на земельных участках, приобретенных Застройщиком для строительства «Объекта»; оплата и выполнение технических условий, необходимых для создания «Объекта» и его ввода в эксплуатацию; оплата тепловой, электрической энергии, а также воды и канализации в период строительства и до момента передачи «Объекта долевого строительства» Участнику; финансирование развития систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации г. Новосибирска, если такое финансирование необходимо для осуществления строительства и получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию; затраты, связанные с отчуждением денежных средств различным службам г. Новосибирска, если такое отчуждение необходимо для строительства «Объекта» и получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию; затраты на содержание службы Заказчика-Застройщика; затраты на рекламу «Объекта», а так же на оплату агентствам недвижимости и иным лицам, оказывающим услуги Застройщику по привлечению денежных средств участников долевого строительства; иные затраты, связанные со строительством и вводом в эксплуатацию «Объекта».

5.2.2. Разница, образовавшаяся после окончания строительства «Объекта» и ввода его в эксплуатацию, между суммой, полученной Застройщиком от Участника долевого строительства и затратами, по строительству «Объекта», в том числе указанными в пункте 5.2.1. настоящего Договора, полностью остается в распоряжении Застройщика и является его экономией. Экономия денежных средств, вносимых Участником долевого строительства на строительство Объекта, зачисляется на счет прибылей и убытков застройщика и остается в распоряжении Застройщика.

5.3. Моментом платежа и моментом исполнения обязательства по внесению всей суммы цены Договора полностью признаётся день зачисления денежных средств Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика, или иным событием, определенным Сторонами.

6. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства «Объекта», в составе которого будут находиться «Объекты долевого строительства», земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве собственности, или право аренды, а так же строящийся на этих земельных участках «Объект».

7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ «ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

7.1. Планируемый срок ввода «Объекта» в эксплуатацию - 2 полугодие 2020 года.

7.2. Застройщик обязуется передать «Объект долевого строительства» Участнику долевого строительства не позднее, чем через шесть месяцев после получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по Договору, по акту приема-передачи, который подписывается сторонами или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

В случае если строительство «Объекта» не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в настоящем пункте обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложить об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком «Объекта долевого строительства» Участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи «Объекта долевого строительства» обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства «Объекта» и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия «Объекта долевого строительства», подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства». Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения

7.5. В случае если Участник долевого строительства не приступил к принятию «Объекта долевого строительства», уклоняется или отказывается от его принятия, Застройщик вправе подписать односторонний акт о передаче «Объекта долевого строительства» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Ответственность за надлежащий (достоверный) адрес получателя и факт его проживания или присутствия лежит на Участнике долевого строительства.

7.6. С момента принятия «Объекта долевого строительства» по передаточному акту Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или повреждения.

8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик гарантирует качество «Объекта долевого строительства», за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого «Объекта долевого строительства», в течение 5 (Пяти) лет, исчисляемых со дня передачи объекта долевого строительства

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства «Объекта долевого строительства», составляет 3 (три) года, но не более срока установленного заводом изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства".

Застройщик гарантирует исполнение обязательства по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором, неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности, в том числе нормативно-правовые акты РФ, субъектов РФ и местного самоуправления, препятствующие или делающие невозможным исполнение обязательств Сторон по Договору.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

9.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта долевого строительства» до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, зарегистрированы в установленном законом порядке, и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

10.4. Расторжение настоящего договора по инициативе одной из сторон предусмотрено ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

10.5. При получении претензии одной из Сторон, Сторона обязана рассмотреть полученную претензию в сроки предусмотренные законодательством РФ.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на:

- образование земельных участков после ввода «Объекта» в эксплуатацию путем раздела/объединения участков указанных в п.1.1. настоящего Договора, с переносом записи об ипотеке и настоящем Договоре, на земельный участок, сформированный для жилого дома, указанного в п. 2.1. Договора, или нескольких объектов, в состав которых будет входить указанный жилой дом;

- внесение любых изменений в проектную документацию, за исключением изменений касающихся объекта долевого строительства;

- залог земельных участков, указанных в п.1.1. настоящего Договора;

- изменение площадей мест общего пользования;

- компенсацию затрат застройщика на проведение первичной инвентаризации, паспортизации и технического учета объекта долевого строительства, проводимые органами осуществляющими технический учет и подготовку документов для постановки объекта на кадастровый учет. Компенсация затрат застройщика производится участником долевого строительства после документального подтверждения Застройщиком фактически понесенных затрат, пропорционально отношению площади Помещения указанного в п.2.1.1. Договора к площади всего Объекта долевого строительства.

11.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, Стороны несут самостоятельно. Соглашение уступки прав требования по Договору, права собственности на Квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося «Объекта», Участник долевого строительства осуществляет за свой счет.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. В случаях, неурегулированных Договором, Застройщик и Участник руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, а так же соглашения (договор), на основании которых производится уступка прав требований, подлежат государственной регистрации и считается заключенными с момента такой регистрации.

12.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения: Приложение №1 – Расположение в «Объекте» и планировка объекта;

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «РИВА ЛЭНД»

ИНН 5407028513, КПП 540701001

Адрес: 630132, г.Новосибирск,

ул. 1905 года, 85/3, офис 223

р/с № 40702810744050034035

Сибирский Банк ПАО «Сбербанк» г.Новосибирск

БИК 045004641

К/Сч № 30101810500000000641

Директор

