



Новая Ботаника
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОБРАЗЕЦ ДДУ

Договор участия в долевом строительстве №-

г. Екатеринбург

« » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью **РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб»** (ИНН 6670433184/667001001, ОГРН 1169658022280, адрес: 620075 г. Екатеринбург, ул. Кузнечная, 79, литер А офис 8),

в лице **Управляющего Индивидуального предпринимателя Шилова Евгения Анатольевича**, действующего на основании Устава, договора управления № 01/РИЕ от 01.11.2016 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющему, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и **гр.** _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц организовать и построить (создать) *2-х секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже (№ 2А, 2Б по ПЗУ) – 2 этап строительства Жилого комплекса «Новая Ботаника»*, далее по тексту - «**Объект**», расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. 8 Марта, 197 и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства - *Квартиру*, указанную в п. 1.2 настоящего договора, а Участник обязуется внести денежные средства на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим договором, принять Квартиру после ввода Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по оплате в полном размере.

1.2. Характеристика Квартиры:

Секция	Тип квартиры	Этаж	Строительный номер	Проектная площадь (в том числе площадь лоджии с коэффициентом 0,5)

Указанный номер Квартиры является строительным (условным) и может быть изменен **Застройщиком** в одностороннем порядке после ввода Объекта в эксплуатацию, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется. Стороны зафиксировали окончательный номер квартиры и её площадь в передаточном акте.

1.2.1. Основные характеристики Объекта:

- общая площадь Объекта – 21421,47 кв.м.;
- этажность:
 - секция № 2А – 22.
 - секция № 2Б – 17.
 - количество подземных этажей – 1.
- класс энергетической эффективности – Высокий (В).
- сейсмостойкость – 6 баллов.
- материал наружных стен и каркаса объекта: - ниже уровня земли - монолитные железобетонные с утеплителем из пенополистирольных плит и гидроизоляцией; - выше уровня земли - из блоков из ячеистого бетона толщиной 300 мм (с поэтажным опиранием на несущие конструкции), частично монолитные железобетонные с утеплителем с наружной стороны из минераловатных плит и с лицевым наружным защитным слоем (из тонкослойной штукатурки или фасадных плит по металлической подсистеме). Для армирования конструкций каркаса предусмотрено применение арматуры класса А240, А400, А500С.
- материал перекрытий: плиты перекрытия и покрытия предусмотрены толщиной 200 мм из бетона В25F100 с устройством термовкладышей (В25W6F150 для плит над подземным уровнем). Межэтажные лестничные марши и площадки приняты железобетонными монолитными и сборными из бетона класса не ниже В25.

1.3. Уровень отделки Квартиры, мест общего пользования и перечень оборудования изложены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Условные обозначения на планировке Квартиры (Приложение № 2 к договору) шкафов-купе, стиральной машины, полотенцесушителя, ванны, иного оборудования, не указанного в Приложении № 3 к договору, носят информационный характер мест возможного размещения в Квартире обозначенного оборудования и не входят в комплектацию Квартиры.

1.4. Планировка Квартиры указана в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Срок окончания строительства Объекта до **«31» июля 2019 г.**

1.6. Срок передачи Участнику Квартиры – до **«30» сентября 2019 г.**

1.7. Застройщик имеет право ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру досрочно, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется.

1.8. Гарантийный срок на строительные конструкции Квартиры составляет 5 (пять) лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры — 3 (три) года. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире материалы и оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами и гарантией производителей этих материалов и оборудования. Гарантийные сроки исчисляются с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

1.9. Объектом долевого строительства, помимо Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего договора, являются помещения, входящие в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома, не являющиеся частями Квартиры, и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, в которых располагаются общие инженерные коммуникации и оборудование, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы.

1.10. Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося имущественного комплекса в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенно-пристроенные нежилые помещения, в т.ч. офисы, помещения, необходимые для эксплуатации указанных объектов недвижимости, а также помещения, входящие в состав перечисленных объектов капитального строительства, не являются предметом настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему договору. Перечисленные в настоящем пункте объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник не осуществляет финансирование указанных объектов и у него не возникает каких-либо прав на данные объекты в связи с заключением настоящего договора.

1.11. Обязательства Застройщика по передаче Участнику в собственность Квартиры обеспечиваются **перечислением денежных средств в компенсационный фонд**, залогом строящегося Объекта и прав аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта.

1.12. Застройщик гарантирует, что он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства Объекта в соответствии с ФЗ-214, что подтверждается следующим:

- Разрешение на строительство № RU 66302000 – 1015 – 2018 от 26 февраля 2018 года, выданном Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;

- Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0501064:420, на котором осуществляется строительство, принадлежит Застройщику на праве аренды с последующим выкупом на основании Договора № ЮУ-1 аренды недвижимого имущества с последующим выкупом от «01» января 2018 г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр прав недвижимости внесена запись регистрации: 66:41:0501064:420-66/001/2018-8 от 12.02.2018 г.

- Перечисление денежных средств в компенсационный фонд;

- Заключение № 29-12-16/24 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20, 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданном Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 12 апреля 2018 г.

Подписывая настоящий Договор, Участник тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора. Застройщик доводит до сведения Участника, что документы, перечисленные в настоящем пункте договора, а также проект договора

участия в долевом строительстве, проектная декларация, заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ-214, фотографии строящегося объекта, учредительные документы Застройщика и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с ФЗ-214, имеются в свободном доступе и размещены на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: <http://novayabotanika.ru/>, <http://новаяботаника.пф>.

1.13. Застройщик заявляет и гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.2 договора, не принадлежат третьим лицам, не отчуждены, не заложены, в споре, под запретом (арестом) не состоят, каких-либо ограничений и/или обременений, не указанных в настоящем договоре, не имеется.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Цена договора (стоимость Квартиры), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**. НДС не предусмотрен.

2.2. Цена договора (стоимость Квартиры), указанная в п. 2.1 настоящего договора, является фиксированной и пересмотру не подлежит.

В соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона 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» Стороны договора согласовали

допустимый предел изменения общей площади жилого помещения (Квартиры) не более 5 (пяти) процентов от проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, Приложении № 2 к нему.

Перерасчет стоимости Квартиры производится только в случае расхождения свыше 5 (пяти) % проектных площадей, указанных в п. 1.2 настоящего договора, Приложении № 2 к нему, по сравнению с фактическими площадями, полученными в результате обмеров бюро технической инвентаризации.

Расхождение фактической и проектной площади менее чем на 5 (пять) % в случае уменьшения и/или увеличения не влечет проведение перерасчета (не влечет изменение цены договора).

Определение окончательной цены договора в случае превышения допустимого изменения площади производится за вычетом стоимости 5 (пяти) % разницы между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства.

При расчете фактической площади Квартиры учитываются все помещения, входящие в состав Квартиры, в т.ч. площадь лоджии и/или балкона с коэффициентом 0,5.

2.3. Цена договора включает в себя все расходы Застройщика по строительству Объекта, а также вознаграждение Застройщика, которое составляет 3% от цены договора. Застройщик вправе распоряжаться вознаграждением по своему усмотрению с момента получения денежных средств по настоящему договору. Стороны установили, что Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить размер вознаграждения в пределах цены договора (без увеличения цены квартиры), при этом составлять дополнительное соглашение в этой части не требуется.

2.4. Участник оплачивает цену Квартиры в соответствии с графиком платежей, установленном в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.5. Оплата производится в безналичном порядке на специальный расчетный счет застройщика Жилого комплекса «Новая Ботаника» ООО «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» по следующим банковским реквизитам:

Получатель	ООО «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» ИНН/КПП 6670433184/667001001
Специальный расчетный счет	407 028 103 165 400 461 __
Банк получателя	Уральский Банк ПАО СБЕРБАНК
Корреспондентский счет	301 018 105 000 000 006 74
БИК	046577674
Назначение платежа	Оплата по договору долевого участия в строительстве №2А-____ от « » _____ 2018 г. НДС не предусмотрен.

Обязательства Участника по оплате считаются исполненными в момент зачисления денежных средств на специальный расчетный счет Застройщика-ООО «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб. Факт

полной уплаты Участником стоимости Квартиры подтверждается справкой Застройщика - ООО «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб за подписью директора. Справка об оплате выдается одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры при условии отсутствия финансовых претензий Застройщика к Участнику. Справка об оплате без фактического получения денежных средств на специальный расчетный счет является недействительной. При оплате третьим лицом за Участника по настоящему договору, плательщик в назначении платежа обязан указать ФИО Участника, номер и дату договора. При отсутствии указанных сведений, Застройщик не засчитывает поступившие денежные средства от третьего лица в качестве оплаты по настоящему договору до момента получения от плательщика-третьего лица письменного подтверждения уточнения назначения платежа в платежном поручении. Уточнение платежа производится плательщиком путем подачи соответствующего заявления в банк плательщика.

2.6. Денежные средства, направляемые на строительство Объекта, включают в себя следующие расходы:

- расходы на строительство Объекта в соответствии с проектной декларацией, в т.ч. строительномонтажные и пуско-наладочные работы, включая наружные коммуникации;
- расходы, связанные с приобретением и оформлением прав собственности и/или аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. перекладка и вынос сетей, их реконструкция и последующее благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, если это вызвано необходимостью исполнения выданных Застройщику технических условий;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. наружным сетям;
- на приобретение оборудования и материалов, аренду строительной техники;
- на благоустройство территории, включая строительство уличных сетей и благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта;
- на оплату услуг службы заказчика, вознаграждение генерального подрядчика;
- на оплату налогов;
- оформление технической документации Объекта в БТИ, документации в контролирующих и согласующих органах.

Указанный перечень не является исчерпывающим, и Застройщик имеет право расходовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему договору, на иные расходы, связанные со строительством Объекта, в т.ч. возникшие после подписания акта приема-передачи Квартиры Участнику.

2.7. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением им обязанностей по настоящему договору, окажутся меньше, чем цена договора, возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика в полном размере и Участник не имеет право требовать пересчета цены договора.

3. Порядок передачи Квартиры.

3.1. Передача Квартиры по настоящему договору производится по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами. Передача Квартиры производится только после полной оплаты Участником установленной цены договора. Застройщик довел до сведения Участника о том, что в передаточном акте для целей государственной регистрации общая площадь Квартиры будет указываться без учёта площади летних помещений (лоджии/балкона/террасы). Застройщик считается выполнившим принятые обязательства по настоящему договору в полном объеме и надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру. Передаточный акт на Квартиру Стороны договорились считать окончательным документом, подтверждающим характеристики Квартиры, в т.ч. её площадь, номер, уровень и состояние отделки. Подписание Сторонами передаточного акта подтверждает отсутствие взаимных претензий у Сторон в части финансовых расчетов по договору, площади квартиры, имущественных и иных претензий.

3.2. Передача Квартиры осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, указанный в п. 1.6 настоящего договора.

3.3. Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче Квартиры по адресу, указанному

участником в п. 11.2 настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае нарушения Участником срока, установленного в абз. 1 настоящего пункта договора, срок передачи Квартиры, указанный в п. 1.6 договора, автоматически продлевается на время просрочки Участником обязанности приступить к принятию Квартиры.

3.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего договора или при отказе Участника от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 10 календарных дней с момента получения Участником сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, вправе составить односторонний акт передачи Квартиры. Односторонний отказ признается действительным, если мотивы отказа Участника признаны Застройщиком необоснованными, либо Участник отказался от подписания акта приема-передачи Квартиры без указания причин, в т.ч. в случае неявки Участника на приемку по истечении 10 календарных дней с момента получения сообщения независимо от причины. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Стороны исходят из того, что под «моментом получения сообщения» они понимают события, установленные ч. 6 ст. 8 ФЗ-№ 214. Стороны договорились считать надлежащим доказательством получения Участником сообщения или доказательством отказа Участника от его получения, в т.ч. возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения, сведения по номеру почтового идентификатора информационного ресурса «Отследить», расположенного на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При наступлении события, установленного в абз. 1 настоящего пункта договора, Стороны установили, что обязанность по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, а также бремя содержания Квартиры, возлагается на Участника с момента истечения срока, указанного в п. 3.5 договора.

3.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.5 настоящего договора, Застройщик за два месяца до истечения установленного срока направляет Участнику информацию и предложение об изменении срока окончания строительства.

3.7. Стороны при заключении настоящего договора исходят из того, что доказательством надлежащего качества построенного Объекта и Квартиры, и соответствие строительно-техническим нормам и правилам, является факт получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.8. Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры и оборудование, предусмотренные настоящим договором и проектной документацией на строительство Объекта, достаточны для использования Квартиры по назначению.

3.9. Передача документов, необходимых со стороны Застройщика для оформления регистрации права собственности Участника на Квартиру, производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Расходы, связанные с оформлением документов, необходимых для регистрации, а также уплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру, осуществляются силами и за счет Участника.

3.10. Застройщик имеет право не передавать ключи от Квартиры и не выдавать документы, необходимые для регистрации права собственности Участника на Квартиру, при наличии задолженности со стороны Участника.

3.11. В случае заявления Участником претензий по качеству Квартиры, Стороны составляют акт с перечнем замечаний. Застройщик имеет право отказать Участнику в устранении замечаний в случае их необоснованности или если указанные замечания носят несущественный характер (не препятствуют использованию Квартиры по назначению). Замечания Участника, признанные Застройщиком обоснованными и существенными, должны быть устранены Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, при этом Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора и(или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.12. При наступлении события, указанного в п. 3.11 договора, срок передачи Квартиры, по п. 1.6 договора, автоматически продлевается на время, установленное Сторонами в п. 3.11 договора для устранения замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

3.13. Вызов Участника на повторную приемку Квартиры осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанного Участником в п. 11.2 договора или телеграммой. Документом, подтверждающим факт извещения Участника о готовности Квартиры к повторной приёмке, Стороны

договорились считать письменное извещение телефонограммой, подписанное сотрудником Застройщика. Участник обязан явиться на повторную приемку в течении 7 (семи) календарных дней с момента его извещения. При выявлении на повторной приемке новых замечаний, ранее не указанных при первичной приемке, при условии, что Застройщик признал такие замечания обоснованными и существенными, Застройщик обязан устранить замечания в течении 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, а срок передачи Квартиры автоматически продлевается на время для устранения повторных замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

3.14. В случае несогласия Застройщика с замечаниями Участника по качеству Квартиры, Застройщик в течение 14 дней с момента заявления Участником претензий, обязан привлечь специализированную организацию, имеющую допуски СРО для спорных видов работ и организовать комиссионную приемку Квартиры с уведомлением Участника. Уведомление Участника о комиссионной приемке осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанному Участником в п. 11.2 договора или телеграммой не позднее 3 (трех) дней до даты комиссионной приемки. Не явка Участника на комиссионную приемку не препятствует составлению акта комиссионной приёмки.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить организацию строительства Объекта и выполнение с привлечением подрядчиков, и службы технического заказчика всех работ по строительству Объекта, благоустройству, включая все работы, предусмотренные проектной декларацией, а также иные работы (услуги), не упомянутые в этих документах, но необходимые для обеспечения организации строительства и ввода Объекта в эксплуатацию;

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии с п. 2.6 настоящего договора, в рамках исполнения своих обязанностей, предусмотренных договором;

4.1.3. Заключить договор со службой технического заказчика для организации и надлежащего технического контроля за ходом строительства;

4.1.4. Заключить договор генерального подряда и/или агентский договор с компетентной организацией, имеющей соответствующие допуски для производства необходимых работ и передать по акту приема-передачи строительную площадку;

4.1.5. Передать Участнику в срок, установленный в п. 1.6 настоящего договора, ключи от Квартиры, а также справку о полной оплате Квартиры и акт приема-передачи исключительно после полной оплаты в полном размере цены договора (стоимости Квартиры), установленной в п. 2.1 настоящего договора.

4.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности.

4.1.7. Осуществить постановку Объекта на кадастровый учет и передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на объекты недвижимости.

4.2. Права Застройщика:

4.2.1. Требовать от Участника своевременной оплаты по настоящему договору, а также уплаты пени за просрочку исполнения денежных обязательств в соответствии с настоящим договором;

4.2.2. Расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ФЗ-214;

4.2.3. Без доверенности вести общие дела от имени Участника по предмету настоящего договора, совершать необходимые действия и нести расходы для строительства Объекта;

4.2.4. Досрочно исполнять свои обязательства по настоящему договору;

4.2.5. Составить односторонний акт передачи квартиры Участнику по истечении 20 (двадцати) календарных дней с момента прибытия уведомления о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче в почтовое отделение адресата (Участника). Указанный срок включает в себя 10 (десять) календарных дней на получение Участником корреспонденции с момента прибытия в почтовое отделение адресата в соответствии с п. 19.4. настоящего договора, а также 10 (десять) календарных дней на принятие Квартиры с момента получения Участником сообщения о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче в соответствии с п. 3.4. настоящего договора.

4.3. Обязанности Участника:

4.3.1. Выполнить надлежащим образом в полном объеме, в установленные сроки, оплату по настоящему договору;

4.3.2. Принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором;

4.3.3. Оплачивать коммунальные услуги и услуги по содержанию Квартиры и мест общего пользования многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.3.4. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, риск утраты и гибели Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома несет Участник.

4.3.5. Участник не имеет право до оформления права собственности на Квартиру производить перепланировку или переустройство Квартиры, в т.ч. замену отопительных приборов, коммуникаций, строительной отделки, размещать блоки кондиционеров на фасаде дома и совершать иные действия, в результате которых, состояние Квартиры и Объекта будет изменено по сравнению с проектными.

4.3.6. Предоставить согласие на передачу и оформление в залог банку прав, возникших по настоящему договору, на условиях, изложенных в разделе 9 настоящего договора.

4.4 Права Участника:

4.4.1. Следить за ходом строительства, знакомиться с документацией, относящейся к его участию в проекте, без права вмешательства в уставную и хозяйственную деятельность Застройщика;

4.4.2. Уступить права по настоящему договору третьему лицу в порядке, установленном ФЗ-214. Стороны установили, что уступка прав по настоящему договору допускается только при полной оплате первоначальным Участником цены договора, что подтверждается справкой Застройщика о полной оплате, с письменного согласия Банка при покупке Квартиры с использованием кредитных средств или при одновременном переводе долга на нового участника в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ. Стороны договорились, что о состоявшейся уступке первоначальный Участник – Цедент обязуется уведомить Застройщика в письменной форме с приложением экземпляра договора уступки, прошедшего государственную регистрацию. В случае отсутствия надлежащего уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав по настоящему договору, риск возможных неблагоприятных последствий несет новый Участник (он же «Цессионарий»). Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору при отсутствии надлежащего уведомления о состоявшейся уступке, в т.ч. в части передачи Квартиры первоначальному кредитору, признается надлежащим исполнением. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4.4.3. В момент подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор на коммунальные услуги и техническое содержание Квартиры и общего имущества многоквартирного дома, с организацией, принявшей Объект в эксплуатацию.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае нарушения срока передачи Участнику Квартиры, предусмотренного п. 1.6 настоящего договора, с учетом положений, установленных в п.п. 3.12-3.13 договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с ФЗ-№ 214.

5.2. В случае нарушения Участником сроков оплаты по настоящему договору, он уплачивает 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 до момента полного исполнения обязательства.

5.3. В случае неисполнения Участником обязательств по оплате и, как следствие, односторонний отказ Застройщика от исполнения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 ФЗ-№ 214, Участник обязуется возместить Застройщику сумму уплаченной государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора в течение 5 календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика.

При просрочке выплаты компенсации, предусмотренной настоящим пунктом договора, Участник уплачивает пени в размере 0,1% от просроченной суммы задолженности.

5.4. При нарушении Участником срока явки для приемки Квартиры, установленных п.п. 3.4, 3.13 договора, а также срока, указанного в п.п. 9.3, 9.6. настоящего Договора, Участник уплачивает пени в размере 0,1% от цены Квартиры.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

6.1. В случае возникновения каких-либо обстоятельств, препятствующих полному или частичному выполнению любой из сторон ее обязательств по данному договору, а именно: пожара, стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, запретов на экспорт или импорт, другие обстоятельства чрезвычайного характера, а также, имеющиеся обязательную силу хотя бы для одной

из сторон, нормативные акты законодательных и исполнительных органов власти, в т.ч. предписания или другие обстоятельства, находящиеся вне контроля стороны, сроки выполнения обязательств по настоящему договору увеличиваются (отодвигаются) соразмерно сроку действия таких обстоятельств.

6.2. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, каждая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, и в этом случае ни одна из сторон не имеет права требовать компенсации от другой стороны. Сторона, для которой становится невозможным выполнение обязательств по договору, должна в течение трех календарных дней сообщить другой стороне о наступлении этих обстоятельств. Подтверждение торгово-промышленной палаты будет достаточным основанием наступления указанных обстоятельств и их длительности.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Стороны установили, что условия настоящего договора, в силу п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ, применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента подписания настоящего договора.

7.3. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для регистрации настоящего договора, не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента его подписания. В случае, если Участник в течение 10 (десять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора не обращается в орган государственной регистрации для государственной регистрации договора, то это свидетельствует об отказе Участника от их намерений по заключению настоящего договора. В этом случае договор считается не заключенным, обязательства не возникшими и Застройщик имеет право заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего договора, с другим лицом на условиях по своему усмотрению. Стороны установили, что при наступлении события указанного в настоящем пункте договора, никаких уведомлений об отказе от настоящего договора или заключать соглашение о его расторжении/аннулировании не требуется.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров.

8.2. Все споры, разногласия и требования, возникающие между Сторонами из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством РФ.

9. Особые условия.

9.1. Стороны договорились о том, что Застройщик в целях соблюдения сроков строительства и графика финансирования, имеет право привлекать кредитные средства банка «ВТБ» (ПАО), ПАО «Сбербанка России» или любого иного кредитного учреждения. Условия кредитного договора определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником.

9.2. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на передачу и оформление в залог банку, предоставляющему кредитные средства, прав аренды или собственности (в зависимости от того, какое право будет оформлено на момент наступления события) на земельный участок, указанный в п. 1.12 договора, кадастровый номер 66:41:0501064:420, на котором осуществляется строительство Объекта.

9.3. Во исполнение обязательств, указанных в п. 9.2 договора, по требованию Застройщика при необходимости и аналогичном требовании со стороны банка-кредитора, Участник обязуется выдать нотариальное согласие на передачу и оформление прав, возникших у Участника по настоящему договору, на земельный участок, указанный в п. 1.12 договора, в залог банку-кредитору, а также обратиться в уполномоченные органы для государственной регистрации такого согласия (при необходимости). Согласие выдается в течение 10 календарных дней с момента обращения Застройщика.

9.4. Стороны договорились о том, что Застройщик имеет право заключать Соглашения с ресурсоснабжающими организациями об установлении сервитута земельного участка (части земельного участка), на котором осуществляется строительство Объекта, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго, водо- снабжения Объекта. Условия Соглашения определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником.

9.5. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на заключение Застройщиком соглашений об установлении сервитута земельного участка (части земельного участка), на котором осуществляется строительство Объекта, указанного в п. 1.12 договора, кадастровый номер 66:41:0501064:420, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго, водо- снабжения Объекта.

9.6. Во исполнение обязательств, указанных в п. 9.5 договора, по требованию Застройщика, при необходимости и аналогичном требовании со стороны ресурсоснабжающей организации, Участник обязуется выдать согласие (при необходимости удостоверенное нотариально) на обременение прав, возникших у Участника по настоящему договору, на земельный участок, указанный в п. 1.12 договора, правами лица – ресурсоснабжающей организации, в интересах которой будет установлен сервитут. Согласие выдается в течение 10 календарных дней с момента обращения Застройщика.

10. Заключительные положения.

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются ФЗ-214 и действующим гражданским законодательством РФ.

10.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также все приложения к нему оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Любая информация финансового характера, а также любые сведения об условиях настоящего Договора и содержании аналогичных договоров с третьими лицами, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением информации обязательной для предоставления в компетентные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Сообщения, уведомления, извещения и иную корреспонденцию по настоящему договору Стороны направляют по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Стороной почтовому адресу в п. 10 настоящего договора, либо вручается лично под расписку, а также направляется по адресу электронной почты. Корреспонденция считается полученной с даты, указанной в уведомлении о вручении, а случае, если адресат не получает корреспонденцию, то по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента прибытия в почтовое отделение адресата.

10.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить друг друга. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение корреспонденции. Исполнение обязательств, совершенных по прежним адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

10.6. Настоящий договор составлен на 14 листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию, и по одному для каждой из Сторон.

10.7. На момент подписания договора прилагаются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 - «Цена, условия и порядок оплаты»

Приложение № 2 - «Планировка квартиры»

Приложением № 3 - «Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования».

11. Реквизиты, адреса и подписи Сторон.

11.1. Застройщик:

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ для оплаты:

Получатель	ООО «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» ИНН/КПП 6670433184/667001001
Специальный расчетный счет	407 028 103 165 400 461 __
Банк получателя	Уральский Банк ПАО СБЕРБАНК
Корреспондентский счет	301 018 105 000 000 006 74
БИК	046577674
Получатель	ООО «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Екб» ИНН/КПП 6670433184/667001001

11.2. Участник:

ФИО полностью	
Дата рождения	
Место рождения	

Адрес местонахождения	
Почтовый адрес	
Телефон	
Адрес электронной почты	
СНИЛС	
<i>Паспорт гражданина РФ</i>	
серия и номер	
кем выдан	
дата выдачи	
код подразделения	

Подписи Сторон:

От имени Застройщика:

Управляющий ИП Шилов Евгений Анатольевич

_____ /Шилов Е.А./
м.п.

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

«Цена, условия и порядок оплаты»

Цена договора (стоимость Квартiry) составляет	_____ (_____) рублей 00 копеек
---	--------------------------------

График внесения платежей:

Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
До «__» _____ 2018 года, но не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора	_____ (_____) рублей 00 копеек
Итого:	_____ (_____) рублей 00 копеек

При нарушении графика оплат, договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с п. 5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Подписи Сторон:

От имени Застройщика:

Управляющий ИП Шилов Евгений Анатольевич

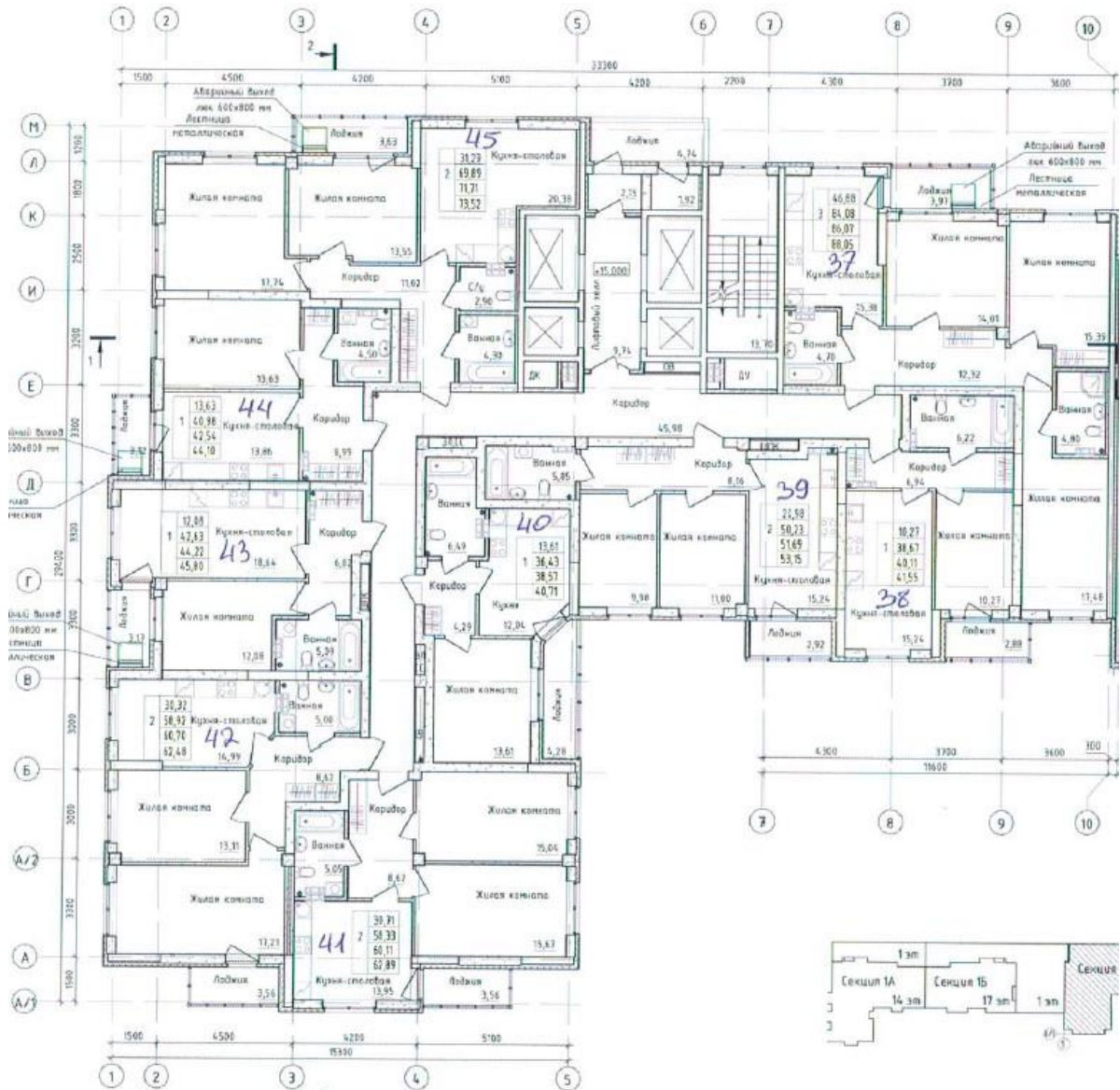
м.п.

_____/Шилов Е.А./

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

«Планировка Квартыры»



Подписи Сторон:
От имени Застройщика:
Управляющий ИП Шилов Евгений Анатольевич

М.П.

/Шилов Е.А./

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

«Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования»

<i>стены</i>	Грунтовка, штукатурка, шпатлевка, обои без покраски
<i>полы</i>	Теплозвукоизоляционная прокладка типа ПенотермРеноProf НПП ЛЭ, стяжка из цементно-песчаного раствора, ламинат, пластиковый плинтус
<i>потолки</i>	шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской
<i>окна</i>	пластиковые с двухкамерными стеклопакетами
<i>лоджия</i>	Витражи из алюминиевых профилей
<i>двери входные</i>	Стальные сейф-двери по ГОСТ 31173-2003
<i>двери межкомнатные</i>	МДФ (древесноволокнистые средней плотности)
<i>отопление</i>	Системы отопления запроектированы двухтрубные, поквартирные с горизонтальной поэтажной разводкой трубопроводов. В качестве нагревательных приборов в квартирах приняты стальные панельные радиаторы с нижней подводкой и со встроенной термостатической арматурой.
<i>вентиляция</i>	приточная вентиляция в квартирах – через стеновые клапаны КИВ. На 20,21 этажах секции 2А и 15, 16 этажах секции 2Б в кухнях и санузлах, а также во всех кухнях-нишах предусмотрена механическая вентиляция бытовыми вентиляторами.
<i>система водоснабжения и канализации</i>	магистраль и квартирные стояки, труба – пластик (полипропиленовая); Скрытая подводка (в гофре) м/п труба «Франкише»; Открытая разводка – труба полипропиленовая «Pilsa» или аналог; Счетчик холодной воды СХВи-15 ТУ 4213-001-18617793-00 или аналог; Счетчик горячей воды СГВи-15; Обратный клапан; Кран, фильтр, регулятор давления для каждой квартиры
<i>автоматика пожаротушения и дымоудаления:</i>	Дымоудаление из поэтажных коридоров каждой секции. Пожаротушение от пожарных кранов, установленных на водозаполненных закольцованных трубопроводах системы внутреннего противопожарного водопровода. В каждой квартире предусмотрена установка устройства внутриквартирного пожаротушения для возможности его использования в качестве тушения пожара на ранней стадии. Автоматическая пожарная сигнализация: тепловые датчики и автономные дымовые извещатели в квартирах, пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре в МОП.
<i>слаботочные сети</i>	Установка оптических распределительных коробок (ОРК-8) типа ШКОН с УСМ на 8 портов в этажных щитах.
<i>электрооборудование</i>	По проекту. Предусмотрена установка эл. розетки для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена). Квартирные счетчики - двухтарифные с установкой на этаже. Монтаж квартирного щита, разводка по квартире кабельная с установкой выключателей и розеток отечественного производства.

<u>санузлы:</u>	
<i>стены</i>	штукатурка из цементно-песчаного раствора, шпатлевка, покраска
<i>пол</i>	гидроизоляция, теплозвукоизоляционная прокладка типа ПенотермРеноProf НПП ЛЭ, стяжка из цементно-песчаного раствора, плитка керамическая
<i>потолки</i>	Шпатлевка, окраска вододисперсионной краской
<i>санфаянс</i>	унитаз (1 шт.), умывальник (1 шт.). Производство РФ. Устанавливается в один санузел вне зависимости от кол-ва санузлов.
<i>полотенцесушитель</i>	предусмотрена розетка для подключения электрополотенцесушителя
<i>мойка на кухне</i>	устанавливается мойка отечественного производства, смеситель, сифон

В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДИТ:

1. Установка бытовых приборов и электроплит.
2. Работы и оборудование, не указанные в настоящем приложении.

2.Отделка мест общего пользования

стены	затирка, шпатлевка, окраска вододисперсионной краской светлых тонов
полы	стяжка, облицовка керамогранитом 600*600. На лестничных площадках керамогранит 300*300.
потолок	шпатлевка, окраска вододисперсионной краской светлых тонов
ограждения лестничных маршей и площадок	металлические по ГОСТ 25772-83 с деревянными поручнями
освещение	По проекту, с установкой светильников освещения отечественного производства в МОП

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Застройщик оставляет за собой право без уведомления Участника производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых, не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств, при это Стороны договорились, что составлять дополнительное соглашение в этой части не требуется.

Подписи Сторон:

От имени Застройщика:

Управляющий ИП Шилов Евгений Анатольевич

_____ /Шилов Е.А./

м.п.

Участник:

(ФИО полностью, подпись)