



Договор участия в долевом строительстве №

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Интерхолдинг «Фарадей» (ОГРН 1036604015766, ИНН / КПП 6671136988 / 667401001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Управляющего Обществом с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»** (ОГРН 1176658006557, ИНН / КПП 6679104970 / 667901001) – **Индивидуального предпринимателя** Шилова Евгения Анатольевича, осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества, действующего на основании Устава ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА», Агентского договора № 01 от 08 февраля 2017 года, нотариальной доверенности серия 66 АА № 4173611 от 21 февраля 2017 года (зарегистрирована в реестре за № 1Д-135), в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющему № 01-АН «РИЕ»/2017 от 13.03.2017 г., с одной стороны,

и _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе 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) *многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения с пристроенным спортивно-оздоровительным центром (№ 1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 2 по ПЗУ), трансформаторная подстанция (№ 3 по ПЗУ)*, далее по тексту – «Объект», расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Горького – Карла Маркса 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 после ввода Объекта в эксплуатацию.

1.2.1. Основные характеристики Объекта:

- общая площадь Объекта – 54 400,5 кв.м.;
- этажность:
 - секции № 2, 3 – 11;
 - секции № 1, 4, 5, 6, 7, 8 – 13;
 - спортивно-оздоровительный центр – 4;
 - количество подземных этажей – 1.
- класс энергетической эффективности – Высокий (В);
- класс энергосбережения – А;
- сейсмичность площадки 6 баллов на основании СНиП IV-81* «Строительство в сейсмических районах»;
- конструкция основных наружных стен – блоки из ячеистого бетона толщиной – 300 мм, утеплитель – минераловатные фасадные плиты толщиной 120-150 мм, декоративная штукатурка;
- конструкция наружных стен 1 этажа (встроенные нежилые помещения) – кирпич 250 мм., утеплитель – минераловатные фасадные плиты толщиной 150 мм, облицовка натуральным камнем;

- конструкция межэтажных перекрытий – монолитная ж.б. плита, звукоизоляционный слой «Пенотерм», цементно-песчаная стяжка М100, в помещениях ванн и санузлов предусмотрена гидроизоляция в полу, стяжка.

1.3. Уровень отделки Квартиры, мест общего пользования и перечень оборудования изложены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

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

1.5. Срок окончания строительства Объекта до «01» октября 2019 г.

1.6. Срок передачи Участнику Квартиры до «31» декабря 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: пристроенный спортивно-оздоровительный центр, встроенно-пристроенная подземная автостоянка, 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 залогом строящегося Объекта и прав аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта, а также страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по договору страхования, заключенному со страховой организацией **Обществом с ограниченной ответственностью Страхование общество "Верна"**, Адрес: Россия, Краснодарский край, г.Краснодар ул. Новокузнецкая д.40, ИНН / КПП 7723011286 / 231001001, Банковские реквизиты р/с: 40701810800020006535, к/с: 30101810800000000750 Краснодарское отделение № 8619 ПАО «Сбербанк», БИК 040349602, имеющей лицензию ЦБ РФ СИ № 3245 от 17.09.2015 г. на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации, в порядке определяемом Федеральным законом № 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» с последующими дополнениями и изменениями (далее по тексту – «ФЗ -№ 214»).

1.12. Застройщик гарантирует, что он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства Объекта в соответствии с ФЗ-№ 214, что подтверждается следующими документами:

- Разрешением на строительство № RU 66302000 – 218 – 2016 от 26 сентября 2016 года, выданном Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;

- Договором аренды земельного участка № 4-1416 от 26 июня 2012 года, заключенным между Администрацией города Екатеринбурга и ООО Интерхолдинг «Фарадей», зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области за номером 66-66-01/558/2012-221 от 17 октября 2012 года;

- Договором аренды земельного участка № 4-1417 от 26 июня 2012 года, заключенным между Администрацией города Екатеринбурга и ООО Интерхолдинг «Фарадей», зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Свердловской области за номером 66-66-01/558/2012-208 от 17 октября 2012 года. Кадастровые номера земельных участков, на которых строится Объект: 66:41:0401038:20, 66:41:0401038:19.

- Генеральный договор № 280001/16/00062/6604001 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 01 декабря 2016 г., Дополнительное соглашение № 1 от 07 апреля 2017 года к Генеральному договору № 280001/16/00062/6604001 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 01 декабря 2016 г., Дополнительное соглашение №2 от 16 мая 2017 года к Генеральному договору №280001/16/00062/6604001 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 01 декабря 2016 г.

- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденные Приказом Генерального директора ООО СО «ВЕРНА» Г.А. Щукина № 166 от «05» ноября 2015 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 проектная декларация, учредительные документы Застройщика и иные документы, относящиеся к строительству Объекта, имеются в свободном доступе на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: www.ривьера-дом.рф и www.rivieradom.ru.

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 (Квартиры), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, составляет _____ НДС не предусмотрен.

2.2. Цена Квартиры, указанная в п. 2.1 настоящего договора, является фиксированной и пересмотру не подлежит. Перерасчет цены Квартир производится только в случае расхождения свыше 2 (двух) % 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. При расхождении фактической и проектной площади менее 2 (двух) % перерасчет не производится. 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 расчетный счет Представителя Застройщика, указанный в п. 11.1 настоящего договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Представителя Застройщика. Факт полной уплаты Участником цены Квартиры подтверждается справкой Застройщика 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 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, Представитель Застройщика не засчитывает поступившие денежные средств 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.

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. Замечания Участника, признанные Застройщиком обоснованными и существенными, должны быть устранены Застройщиком в течении 45 (сорок пять) дней с момента составления акта.

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 замечание обоснованными и существенными, Застройщик обязан устранить замечания в течении 45 (сорок пять) 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, указанного 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 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. 10.4. 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. 3.5. 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. Частичная уступка или уступка непоплаченных прав требования (уступка с переводом долга) не допускается. 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 им страховой премии по договору страхования гражданской ответственности Застройщика по настоящему договору, а также 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. 9.3 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 его 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 «Сбербанк России» или 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 земельные участки, указанные в п. 1.12 договора, кадастровые номера 66:41:0401038:20, 66:41:0401038:19, на которых строится Объект.

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 земельные участки, указанные 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.

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. 11 настоящего договора, либо телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку. 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 13 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. Представитель Застройщика:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»
Сокращенное наименование	ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»
ИНН/КПП	6679104970/667901001
ОГРН	1176658006557
Юридический адрес	620130, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом 122, оф.113
Фактический адрес	620130, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом 122, оф.113
Почтовый адрес	620142, г. Екатеринбург, а/я 94
<i>Банковские реквизиты:</i>	
Расчетный счет	407 028 107 138 000 00 153
Банк получателя	ПАО «СКБ-банк»
Корреспондентский счет	301 018 108 00 000 000 756
БИК	046577756

11.2. Участник:

ФИО полностью	
Дата рождения	
Место рождения	
Адрес местонахождения	
ИНН	
Почтовый адрес	
Телефон	
адрес электронной почты	
Контактные лица и телефоны для связи	
<i>Паспорт РФ:</i>	
серия и номер	
кем выдан	
дата выдачи	
код подразделения	
<i>Банковские реквизиты:</i>	
Расчетный счет	
Банк получателя	
Корреспондентский счет	
БИК	

Подписи Сторон:

От имени Застройщика:

Управляющий ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»

Индивидуальный предприниматель Шилов Е.А., осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества, действующий на основании Устава, Агентского договора № 01 от 08.02.2017 г., нотариальной доверенности серия 66 АА № 4173611 от 21.02.2017 г. (зарегистрирована в реестре за № 1Д-135), в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющему № 01-АН «РИЕ»/2017 от 13.03.2017 г.

/Шилов Е.А./

м.п.

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

Приложение № 1
к договору №
участия в долевом строительстве
от « » _____ 2017 г.

«Цена, условия и порядок оплаты»

Цена квартиры составляет	
--------------------------	--

График внесения платежей:

Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
Итого	

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 ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»

Индивидуальный предприниматель Шилов Е.А., осуществляющий полномочия
единоличного исполнительного органа Общества, действующий на основании Устава,
Агентского договора № 01 от 08.02.2017 г.,
нотариальной доверенности серия 66 АА № 4173611 от 21.02.2017 г.
(зарегистрирована в реестре за № 1Д-135),
в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа
Общества Управляющему № 01-АН «РИЕ»/2017 от 13.03.2017 г.

_____/Шилов Е.А./

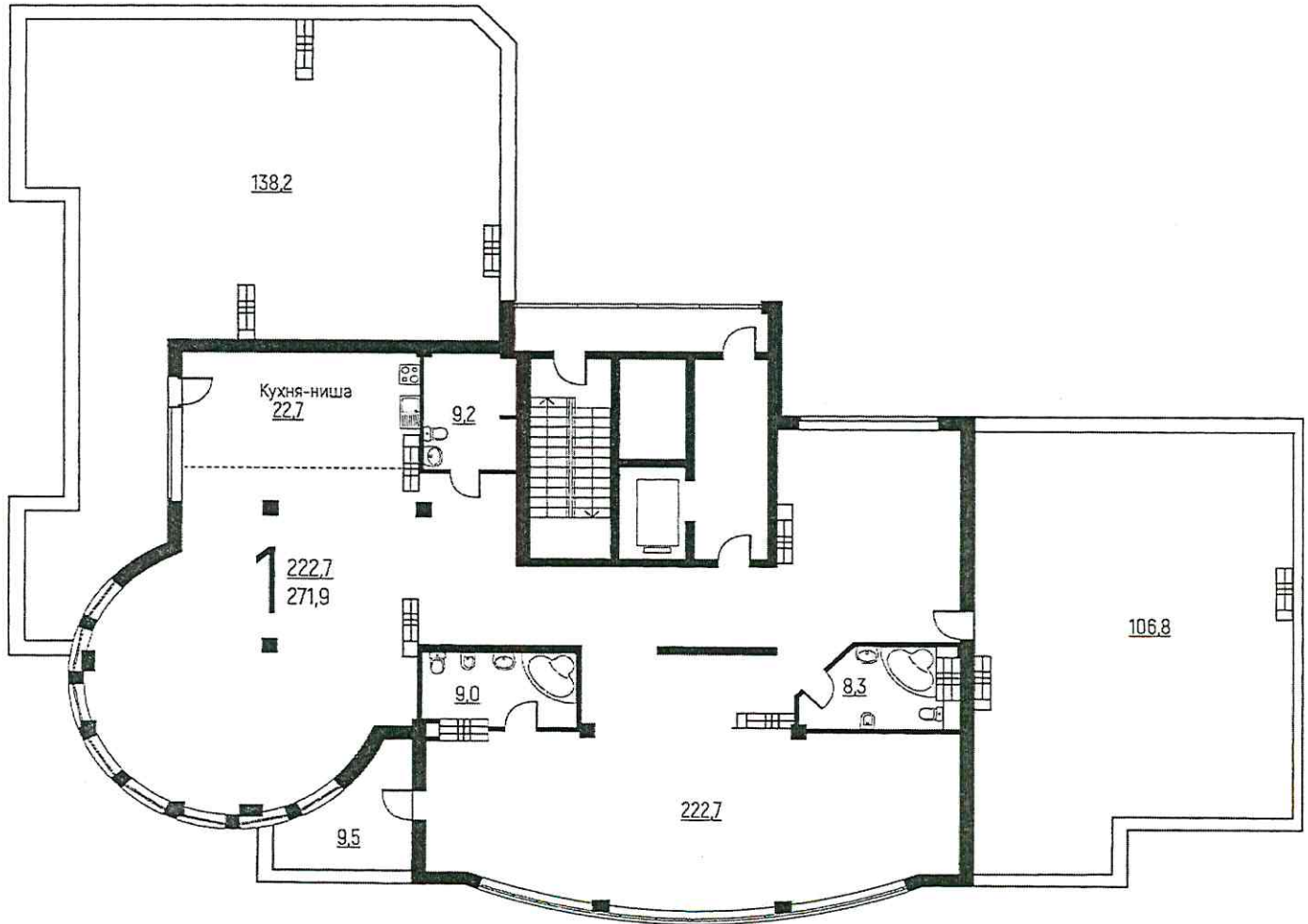
м.п.

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

от « » _____ 2017 г.

«Планировка Квартиры»



Подписи Сторон:

От имени Застройщика:

Управляющий ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»

Индивидуальный предприниматель Шилов Е.А., осуществляющий полномочия
единоличного исполнительного органа Общества, действующий на основании Устава,
Агентского договора № 01 от 08.02.2017 г.,
нотариальной доверенности серия 66 АА № 4173611 от 21.02.2017 г.
(зарегистрирована в реестре за № 1Д-135),
в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа
Общества Управляющему № 01-АН «РИЕ»/2017 от 13.03.2017 г.

_____/Шилов Е.А./

М.П.

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

«Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования»

Квартиры:	
стены	грунтовка, штукатурка
полы	теплозвукоизоляционная прокладка, цементно-песчаная стяжка
потолки	грунтовка, затирка
окна	Оконные и балконные блоки - из ПВХ-профиля. Коэффициент приведенного сопротивления теплопередаче – не ниже 0,86 (класс А1). Шумоизоляция – не ниже 36 ДБА.
лоджия	витражи алюминиевые с использованием накладных декоративных элементов из алюминия из «теплого» профиля с холодным остеклением для последующего возможного присоединения лоджии к комнатам (возможность замены на стеклопакет). Потолки окрашенные, на полах цементно-песчаная стяжка с обеспыливающим покрытием.
двери входные	металлические сейф-двери, с улучшенной звукоизоляцией и 4-х сторонним закрытием
двери межкомнатные	установка договором не предусмотрена
отопление	Теплоснабжение централизованное, от городских тепловых сетей, через индивидуальные тепловые пункты, расположенные в общедомовых инженерных помещениях. Системы отопления двухтрубные, с поэтажными горизонтальными ветвями-разводками на каждую квартиру от общего распределительного шкафа и поквартирным учетом тепла, устанавливаемым в шкафу (совместно с узлом учета ГВС). Трубы из сшитого полиэтилена прокладываются в конструкции пола в гофрированной трубе. Подводка к отопительным приборам – из стены (по плите «заводка» на стену, подключение радиатора не из пола, а из стены). Отопительные приборы «Vogel&Noot» или аналог. Лестничные марши и лифтовой холл - однотрубная система отопления из стальных труб.
вентиляция	Приточная вентиляция принудительная, общедомовая централизованная, без разводки по помещениям внутри квартиры. Вытяжная вентиляция естественная. В кухнях-нишах устанавливается канальный вытяжной вентилятор.
кондиционирование	Централизованная общедомовая система кондиционирования с установкой оборудования систем холодоснабжения (внешние блоки) на технических этажах и кровле здания. Горизонтальная разводка на этажах и с вводом в каждую квартиру, для возможности подключения двухтрубных фанкойлов. Установка фанкойлов (внутренние блоки), их подключение и настройка автоматического управления выполняется собственниками помещений.
система водоснабжения и канализации	Водоснабжение: горизонтальная разводка из сшитого полиэтилена по потолку от коллектора, находящегося в МОП, стояки из ПП, канализация из ПВХ труб, в подвальном помещении трубы с пониженным уровнем шума.
мойка на кухне	установка договором не предусмотрена
автоматика пожаротушения и дымоудаления	по проекту
слаботочные сети	выполняется с вводом в квартиру, разводка по квартире не выполняется

электрооборудование	По проекту с установкой квартирных счетчиков в этажных щитах. Установка квартирных распределительных щитов, без выполнения внутренней разводки по квартире. Выполнение освещения одного санузла, дежурного освещения комнаты и установки одной розетки возле квартирного щита.
Санузлы:	
стены	грунтовка, штукатурка
полы	гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка
потолки	грунтовка, затирка
санфаянс	санфаянс отечественного производства из одного унитаза, одного умывальника, одного смесителя (в независимости от количества санузлов в квартире). Установка ванн договором не предусмотрена.
полотенцесушитель	электрический – установка договором не предусмотрена
мойка на кухне	установка договором не предусмотрена

В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДИТ:

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

Уровень отделки мест общего пользования:

стены	грунтовка, штукатурка, шпатлёвка (чистовая отделка в соответствии с дизайн-проектом по отдельному договору)
полы	теплозвукоизоляционная прокладка, цементно-песчаная стяжка, (чистовая отделка в соответствии с дизайн-проектом по отдельному договору). Лестничные марши и площадки – керамогранит.
потолки	грунтовка, затирка (чистовая отделка в соответствии с дизайн-проектом по отдельному договору)
ограждения лестничных маршей и площадок	металлические по ГОСТ 25772-83
освещение	выполняются подводящие сети (установочные элементы в соответствии с дизайн-проектом по отдельному договору)

Уровень отделки технических помещений:

стены	грунтовка, штукатурка, шпатлевка, окраска вододисперсионной краской светлых тонов
потолки	грунтовка, штукатурка, шпатлевка, окраска вододисперсионной краской светлых тонов
полы	Стяжка, эмаль для бетонных полов

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим нормативным документам и не ухудшают потребительских свойств;
2. Указанный в настоящем Приложении уровень отделки мест общего пользования, в т.ч. по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком и Техническим заказчиком, входит в цену настоящего договора и дополнительно Участником не оплачивается.

Подписи Сторон:

От имени Застройщика:

Управляющий ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»

Индивидуальный предприниматель Шилов Е.А., осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества, действующий на основании Устава, Агентского договора № 01 от 08.02.2017 г., нотариальной доверенности серия 66 АА № 4173611 от 21.02.2017 г. (зарегистрирована в реестре за № 1Д-135), в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющему № 01-АН «РИЕ»/2017 от 13.03.2017 г.

_____/Шилов Е.А./

М.П.

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

