**ДОГОВОР УЧАСТИЯ**

**В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**город Краснодар «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Модуль-Инвест»** *(26.01.2009 г. в ЕГРЮЛ внесена запись о создании юридического лица с ОГРН: 1092312000450, о чем ИФНС № 5 по г. Краснодару выдано Свидетельство серия 23 № 007226050; ИНН: 2312158290, КПП 231201001, о чем ИФНС № 5 по г. Краснодару выдано Свидетельство серия 23 № 007183145;* почтовый и юридический адрес: 350912, г. Краснодар, п. Пашковский, ул. 1 Мая,71/3), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Георгизова Олега Ильича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

|  |  |
| --- | --- |
| **Фамилия имя Отчество** |  |
| **Дата рождения** |  |
| **Место рождения** |  |
| **Паспорт** |  |
| **Адрес регистрации** |  |
| **Контактный телефон** |  |
| **Адрес электронной почты** |  |

именуемый в дальнейшем **«Участник Долевого строительства»**, с другой Стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве *(далее по тексту — «Договор»)* о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины и определения имеют следующее значение:

|  |  |
| --- | --- |
| **Фирменное наименование (наименование)** | Общество с ограниченной ответственностью  «Модуль-Инвест» |
| **Сокращенное фирменное наименование (наименование)** | ООО «Модуль-Инвест» |
| **Наименование проекта строительства в соответствии с разрешением на строительство** | **Объект капитального строительства**  «Реконструкция квартала № 196 в центральной части г. Краснодара. Жилой комплекс из 2-х 25-этажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, объединенных подземной парковкой. ***Литер 2 (I этап строительства):*** *25-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения Литер 2; площадь застройки здания 822, 50 кв.м., общая площадь 16 069, 44 кв.м., этажность 25, количество этажей 26, строительный объём здания 69 797, 43 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000 – 8 689, 55 куб.м., общая площадь квартир 11 315, 84 кв.м., жилая площадь квартир 6 149, 42 кв.м., количество квартир 230, в том числе: однокомнатных – 138, общая площадь 5 184, 66 кв.м., жилая площадь 2 465, 84 кв. м., двухкомнатных – 69, общая площадь 4 412, 54 кв.м., жилая площадт 2 626, 78 кв.м., трёхкомнатных -23, общая площадь 1 718, 64 кв.м., жилая площадь 1 056, 80 кв.м.; помещения на отм. 0.000 и выше, встроенные помещения (офисы): общая площадь 660, 83 кв.м., полезная площадь 467, 72 кв.м., расчетная площадь 387, 76 кв.м.)* |
| **Субъект Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство** | Краснодарский край |
| **Наименование населенного пункта, на территории которого осуществляется строительство** | город Краснодар |
| **Номер разрешения на строительство** | № RU 23306000-3784-р |
| **Дата выдачи разрешения на строительство** | 03.12.2014 г. |
| **Срок действия разрешения на строительство** | До 30.12.2021 г. |
| **Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство** | 03.10.2018 г. |
| **Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство** | Департамент архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар |
| **На каком земельном участке осуществляется строительство Объекта капитального строительства** | На земельном участке площадью 6 611 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0303035: 41, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Им Митрофана Седина, 131 в Центральном внутригородском округе города Краснодара, принадлежащем на праве собственности ООО «Анит» (ИНН2310185154; 350000, г. Краснодар, ул. Седина, 131), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.03.2009 года, сделана запись о регистрации права 23-23-01/029/2009-442. |
| **На каком праве принадлежит земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта капитального строительства** | На праве аренды на основании Договора аренды № 21/09, заключенного 21.04.2009 г. между ООО «Модуль-Инвест» и ООО «Анит», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.09.2009 года, сделана запись регистрации 23-23-01/227/2009-372. |

1.1.1 **«Застройщик»** — юридическое лицо, осуществляющее строительство Объекта капитального строительства и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. *(далее, - «Закон о долевом строительстве»)* для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **«Участник долевого строительства»** — физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства «Многоэтажного жилого дома» (домов), на условиях Договора.

1.1.3. **Жилой дом — «Многоэтажный жилой дом»** со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. им. Митрофана Седина, 131 в Центральном внутригородском, округе г. Краснодара», односекционный, двадцатипятиэтажный, строительство которого осуществляет «Застройщик» с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства»** по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица имени Митрофана Седина, 131.

1.1.4. **Объект долевого строительства** - Квартира и (или) нежилое помещение и общее имущество в **«Многоэтажном жилом доме»**, подлежащая передаче **«Участнику долевого строительства»**. У **«Участника долевого строительства»** при возникновении права собственности на «Квартиру» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **«Многоэтажном жилом доме»**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «Квартиру».

1.1.5. **Земельный участок** — земельный участок, на котором **«Застройщик»** осуществляет строительство **«Многоэтажного жилого дома»**, реквизиты и характеристики которого указаны в проектной декларации.

1.1.6. **Общая проектная площадь квартиры** — площадь, определенная в проектной документации **«Многоэтажного жилого дома»**, с учетом площади балкона и (или) лоджии и террас (с применением коэффициентов 0,3; 0,5 и 0,3 соответственно).

1.1.7. **Общая площадь квартиры** - площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства без учета площади, лоджий, балконов и террас в соответствии со ст. 15 Жилищного Кодекса РФ.

1.1.8. **Фактическая общая площадь квартиры** - площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризаций), проведенных по окончании строительства, плюс площадь лоджий, балконов и террас (с применением коэффициентов 0,5; 0,3 и 0,3 соответственно).

1.1.9. **Разрешение на ввод «Многоэтажного жилого дома» в эксплуатацию** — документ, который удостоверяет выполнение строительства **«Многоэтажного жилого дома»** в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного **«Многоэтажного жилого дома»** градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.

2.2. **«Застройщик»** обладает правом аренды в отношении земельного участка, предоставленного «Застройщику» для строительства «Объекта долевого строительства», что подтверждается Договором аренды земельного участка **№ 21/09 от 21.04.2009** г зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 10.09.2009 г., запись регистрации 23-23-01/227/2009-372, дополнительным соглашением о пролонгации договора аренды земельного участка № 21/09 от 21.04.2009 г, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 24.09.2013 г., запись регистрации 23-23-01/2554/2013-737.

2.3. **«Застройщик»** действует на основании Свидетельства о допуске к работам № 0856-2011-2312158290-С-170 от 26.12.2011 г.

2.4 **«Застройщик»** действует на основании Разрешения на осуществление строительства «Объекта долевого строительства» № RU 23306000-3784-р от 03.12.2014 г.

2.5. **Проектная декларация** (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована **«Застройщиком»** на его официальном сайте www.modul-invest.net от 03.12.2014 года.

2.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Стороны подтверждают, что до подписания Договора **«Участник Долевого строительства»** ознакомился с содержанием документов, указанных в Разделе 1 и Разделе 2 настоящего Договора.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

3.1. По настоящему Договору **«Застройщик»** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный договором срок построить **«Многоэтажный жилой дом»**, указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод **«Многоэтажного жилого дома»** передать в предусмотренный Договором срок **«Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства»**, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора, а **«Участник долевого строительства»** обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и принять **«Объект долевого строительства»** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоэтажного жилого дома»**.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у **«Участника долевого строительства»** возникает право собственности на **«Объект долевого строительства»**, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер Квартиры** |  |
| **Количество комнат** |  |
| **Подъезд** |  |
| **Этаж** |  |
| **Общая проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий (кв.м.)** |  |
| **Жилая площадь (кв.м.)** |  |

**Площадь, адрес, номер «Объекта долевого строительства» будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).**

3.3. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома» «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

3.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоэтажного жилого дома»** при условии выполнения **«Участником долевого строительства»** своих обязательств по настоящему договору передать **«Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** в течение 6 (Шести) месяцев после ввода в эксплуатацию **«Многоэтажного жилого дома»**, т е. не позднее \_\_\_.\_\_\_.20\_\_ г. При этом допускается досрочное исполнение **«Застройщиком»** обязательства по передаче **«Объекта долевого строительства»**.

3.5. **«Застройщик»** обязан передать «**Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** в степени готовности согласно проектной декларации, размещенной на сайте [www.modul-invest.net](http://www.modul-invest.net) и <https://наш.дом.рф>.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и на оплату услуг **Застройщика**.

В цену настоящего Договора включена сумма денежных средств на возмещение **Застройщику** затрат на строительство **«Многоэтажного жилого дома»**, непосредственно строительно-монтажные работы по созданию **«Многоэтажного жилого дома»**, разработка проектной документации, необходимые экспертизы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, услуги по контролю качества со специализированными организациями, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства (предусмотренных проектной документацией), работ и услуг по присоединению и подключению **«Многоэтажного жилого дома»** к внешним источникам снабжения, и т.п. и т.д. Также цена настоящего Договора включает оплату услуг **Застройщика**, в том числе оплату: услуг (работ) по вводу; **«Многоэтажного жилого дома»** в эксплуатацию, услуг по охране объекта строительства, землеустроительных работ, мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технических мероприятий и мероприятий гражданской обороны и пр., арендной платы, затрат по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами, строительства сопутствующих объектов, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству **«Многоэтажного жилого дома»**, в т.ч. услуг по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) **Застройщику** на строительство **«Многоэтажного жилого дома»**. Вознаграждение **Застройщика** определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства). Данная экономия от строительства остается в распоряжении **Застройщика** и распределению между **Участниками долевого строительства** не подлежит.

4.2. Цена Договора, подлежащая уплате **«Участником долевого строительства»**, на момент подписания составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.

4.3. Цена договора должна быть выплачена «**Участником долевого строительства»** в полном объеме в срок, не превышающий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора. Оплата цены договора производится в рублях Российской Федерации, а также любыми, не запрещенными законодательством Российской Федерации способами. Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

4.5. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной **«Фактической площади»** передаваемой «Квартиры» и уточненной **«Фактической площади»** балкона и лоджии.

4.6. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь»** «Квартиры» или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии «Квартиры» окажется меньше чем указано в настоящем Договоре передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.8 настоящего Договора.

4.7. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь**» «Квартиры» или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии «Квартиры» окажется больше чем указанно в настоящем Договоре передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.8 настоящего Договора.

4.8. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.6., 4.7. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** «Квартиры» в сумме \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** балконов и лоджии в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.9. Рассчитанную в соответствии с настоящими пунктами 4.7., 4.8. сумму **«Участники долевого строительства»** обязуются перечислить **«Застройщику»** на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования **«Застройщика»** и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.10. Если **«Участник долевого строительства»** не оплатит в срок, указанный в пункте 4.3., полную цену договора, Стороны согласовывают, что цена договора может изменяться (увеличиваться) **Застройщиком** исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве.

Информацию об изменении стоимости долевого участия **«Участник долевого строительства»** получает у **Застройщика** самостоятельно по телефонной, факсимильной или иной связи. Оплаченная **«Участником долевого строительства»** часть цены договора не подлежит перерасчету в зависимости от инфляционных процессов.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. **Застройщик обязуется**:

5.1.1. **«Застройщик»** обязан за счет привлеченных средств построить **«Объект долевого строительства»** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать **«Участникам долевого строительства» «Объект долевого строительства»** в степени готовности, указанной в утвержденной проектной декларации.

5.1.2. Не указанные в утвержденной проектной декларации отделочные работы на **«Объекте долевого строительства»** не входят в цену Договора и производятся **«Участниками долевого строительства»** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Представлять интересы **«Участников долевого строительства»** в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся **«Многоэтажным жилым домом»**.

5.1.6. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки **«Многоэтажного жилого дома»** и осуществлять приемку выполненных работ

5.1.7. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.2. **Участники долевого строительства обязуются**:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от **«3астройщика»** но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять **«Объект долевого строительства»**, обозначенный в пунктах 1.1.4., Договора по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно и или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

5.2.4. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический план и кадастровый паспорт на «Квартиру», нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи **«Застройщик»** вправе оформить технический и кадастровый план на «Квартиру» за счет **«Участников долевого строительства»**.

5.2.6. С момента передачи **«Объекта долевого строительства» «Участники долевого строительства»** несут бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения **«Объекта долевого строительства»**, самостоятельно оплачивают коммунальные услуги и иные услуги по содержанию **«Объекта долевого строительства»**, несут расходы на содержание **«Объекта долевого строительства»** (включая расходы на содержание общего имущества **«Многоэтажного жилого дома»**) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполняют другие обязанности, связанные с использованием **«Объекта долевого строительства»**.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить **«3астройщика»** об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.8. **«Участники долевого строительства»** имеют право в течение гарантийного срока предъявлять **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**.

5.2.9. Обязательства **«3астройщика»** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.2.10. Обязательства **«Участников долевого строительства»** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства **«3астройщиком»** и принятие его **«Участниками долевого строительства»** осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.3., 5.2.2 Договора.

6.2. **«Застройщик»** обязан направить **«Участникам долевого строительства»** Сообщение о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств **«Застройщика»**, не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.3. Договора срока передачи **«Объекта долевого строительства»**, в котором **«Участники долевого строительства»** предупреждаются о необходимости принятия **«Объекта долевого строительства»** и о последствиях бездействия **«Участников долевого строительства»**, предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «**Участниками долевого строительства» п**очтовому адресу или вручено **«Участникам долевого строительства»** лично под расписку. В случае изменения адреса **«Участников долевого строительства»**, о котором они не сообщили в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу

6.3. **«Участники долевого строительства»**, получившие сообщение **«Застройщика»** о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, обязаны его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от **«Застройщика»**, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5. Договора.

**«Участники долевого строительства»** обязаны принять меры к согласованию с **«3астройщиком»** конкретного дня и времени для передачи и принятия **«Объекта долевого строительства»** в пределах срока, установленного в Договоре для передачи **«Объекта долевого строительства»**.

6.4. В случае уклонения или отказа **«Участников долевого строительства»** от принятия **«Объекта долевого строительства»** и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок **«Застройщик»** по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи **«Участники долевого строительства»** вправе потребовать от **«Застройщика»** составления акта, в котором указывается несоответствие **«Объекта, долевого строительства»** требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества **«Объекта долевого строительства»**, и по своему выбору вправе потребовать от **«Застройщика»**:

• безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

• соразмерного уменьшения цены договора;

• возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**«Участники долевого строительства»** обязаны подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении **«3астройщиком»** обоснованного требования **«Участников долевого строительства»**, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.6. При подписании Акта приема-передачи **«Участники долевого строительства»** утрачивают право на предъявления претензий к **«Застройщику»**, за исключением скрытых недостатков.

**7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. **«Участникам долевого строительства»** передается **«Объект долевого строительства»**, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект долевого строительства»** по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, перекрытия) составляет 5 (пять) лет со дня передачи **«Объекта долевого строительства».**

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта долевого строительства»**, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. **«Участники долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**, а также технологического и инженерного оборудования **«Объекта долевого строительства»** при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. **«Застройщик»** обязан рассмотреть требования **«Участников долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с **«Участниками долевого строительства»** дату для выхода на **«Объект долевого строительства»** и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 ('тридцать) рабочих дней.

7.4. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта долевого строительства»**, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа **«Объекта долевого строительства»** и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения **«Участниками долевого строительства»** технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации **«Объекта долевого строительства»** (в том числе оборудования).

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **«Застройщику»** цены Договора и получения письменного согласия **«Застройщика»**.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требования от **«Участника долевого строительства»** к новому **«Участнику(ам) долевого строительства»** определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта приема - передачи **«Объекта долевого строительства»**.

8.4. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.5. О государственной регистрации уступки прав требований по настоящему Договору **«Участник долевого строительства» в 10-ти дневный срок** со дня регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика. При нарушении срока уведомления **«Участник долевого строительства» уплачивает штраф Застройщику** в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

8.6. Залог **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору иному лицу допускается с письменного согласия **Застройщика** только после полной оплаты **«Участником долевого строительства» Застройщику** цены Договора.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **«Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства»**, не связанного с нарушением **«Участником долевого строительства»** своей обязанности принять **«Объект долевого строительства», «Застройщик»** уплачивает **«Участнику долевого строительства»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российский Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки за счет собственных денежных средств.

9.4. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2. Договора срока принятия **«Объекта долевого строительства» «Участник долевого строительства»** обязан уплатить **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия **«Участником долевого строительства» «Объекта долевого строительства»,** от цены договора за каждый день просрочки и возместить **«Застройщику»** в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в срок не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения письменного требования об уплате (пени) неустойки за счет собственных денежных средств **«Участника долевого строительства»**.

9.5. Исполнение застройщиком договорных обязательств обеспечено Страхованием. Страхователь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

**11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью договора.

11.2. В случае если в соответствии с «Графиком платежей» уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с «Графиком платежей» уплата цены Договора должна производиться **«Участниками долевого строительства»** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение **«Участниками долевого строительства»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4. Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 11.2., 11.3. Договора, **«Застройщик»** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **«Участникам долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашениям им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным **«Участниками долевого строительства»** почтовым адресам или вручить **«Участникам долевого строительства»** лично под расписку.

При неисполнении **«Участниками долевого строительства»** такого требования и при наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участниками долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **«Участников долевого строительства»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участников долевого строительства»** по указанным ими почтовым адресам **«Застройщик»** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.2., 11.3. Договора, **«Застройщик»** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **«Участниками долевого строительства»** в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **«Участники долевого строительства»** не обратились к **«Застройщику»** за получением денежных средств, уплаченных **«Участниками долевого строительства»** в счет цены договора, **«Застройщик»** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **«Застройщика»**, о чем сообщается **«Участникам долевого строительства»**.

11.5. **«Участники долевого строительства»** вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1 Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения **«Застройщика»**.

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) и подписания Сторонами настоящего Договора.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Договор подписан в 4 (четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 2 экземпляра - **«Застройщику»**, по одному - **«Участнику долевого строительства»** и в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «Модуль-Инвест»**,

350912, г. Краснодар, п. Пашковский, ул.1-е Мая, 71/3,

ИНН/КПП 2312158290/231201001,

р/с 40702810530000020864 в ПАО «Сбербанк России» Краснодарское отделение № 8619

к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.И. Георгизов**

***м.п., подпись***

**Участник долевого строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Фамилия имя Отчество** |  |
| **Дата рождения** |  |
| **Место рождения** |  |
| **Паспорт** |  |
| **Адрес регистрации** |  |
| **Контактный телефон** |  |
| **Адрес электронной почты** |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***(подпись собственноручно)***

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г.**

**«Объект долевого строительства»**, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер Квартиры** |  |
| **Количество комнат** |  |
| **Подъезд** |  |
| **Этаж** |  |
| **Общая проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий (кв.м.)** |  |
| **Жилая площадь (кв.м.)** |  |

**ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**

ГрГрафыи

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**ООО «Модуль – Инвест»**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.И. Георгизов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

***м.п., подпись ФИО, подпись***