

**ДОГОВОР № 3а-
участия в долевом строительстве**

город Краснодар

« ____ » _____ 2015 год

Общество с ограниченной ответственностью «МОДО КАПИТАЛ» в лице директора Микрюкова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и участник долевого строительства гр. _____, гражданство РФ, пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по месту жительства по адресу: _____ именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить, согласно проектно-технической документации, 16-этажный с техподпольем и техэтажом 95-квартирный жилой дом №3а по строительному адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/4 (далее «дом») и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию дома, передать Дольщику соответствующий «Объект долевого строительства», определенный в п.2.1. настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную договором цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство указанного дома на основании разрешения на строительство от 28.10.2013 г. № RU 23306000-3017-р, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на земельном участке площадью 6246 кв. м. с кадастровым номером **23:43:0107001:31533**, расположенном по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/4.**

2. Определение объекта долевого строительства.

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, является одна комнатная квартира на _____ этаже, подъезд _____, строительный номер _____, жилых комнат 1, проектная (плановая) площадь:

- квартиры (общая/жилая)- _____/_____ кв. м.,

- лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3) – _____/_____ кв. м.,

- общая площадь объекта: всего, с понижающим коэффициентом площади балкона/лоджии– _____ кв. м., в дальнейшем именуемая «**Квартира**».

Местоположение квартиры на плане дома указано в Приложении №1.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора фиксируется и составляет _____ (_____) рублей и изменению не подлежит.

3.2. Стоимость 34,7 кв.м. площади квартиры по проекту определена по цене _____ рублей за 1 кв.м.

3.3. Расчет по договору осуществляется путем внесения денежных средств в кассу Застройщика, либо на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре на следующих условиях:

3.4. Дольщик оплачивает _____ (_____) рублей в течении трех банковских дней с момента регистрации настоящего Договора

3.5. По окончании расчетов по договору Застройщик выдает Дольщику справку о проведении расчетов за квартиру, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, являющуюся основанием для передачи квартиры в собственность.

3.6. Цена за квадратный метр площади квартиры по проекту фиксируется на момент оплаты в соответствии с п. 3.2. Договора и подлежит изменению в случае нарушения Дольщиком п.п. 3.4. настоящего Договора.

3.7. По окончании строительства дома производится уточнение площади квартиры по результатам технической инвентаризации органами Ростехинвентаризации (БТИ). При расхождении площади квартиры по проекту, оговоренной в п. 2.1, настоящего Договора с площадью квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации органами Ростехинвентаризации (БТИ), Стороны производят окончательный взаиморасчет в течение 30 дней со дня выдачи технического паспорта органами Ростехинвентаризации (БТИ) на объект долевого строительства. Возврат за переплаченные кв. м не производится в связи с установлением фиксированной цены, согласно п. 3.1. Договора.

Доплата за неоплаченные кв. м производится по цене, установленной в п. 3.2, настоящего Договора. Оплата площади лоджий и балконов производится по фактической площади с применением коэффициента 0,3, 0,5.

3.8. Расходы по изготовлению и выдаче технического паспорта, технического плана и постановки на кадастровый учет оплачиваются за счет средств Дольщика или возмещаются застройщику Дольщиком.

4.Срок передачи объекта долевого строительства.

4.1. Предполагаемый срок окончания строительства - 1-й квартал 2016 года. Подтверждением факта окончания строительства объекта является получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Дольщику квартиру в более ранний срок.

4.2. В случае, если строительство (создание) дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий договор относительно изменения срока сдачи дома.

4.3. При наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанной ситуации от Дольщика не получен письменный ответ, то изменение настоящего Договора считается принятым Дольщиком.

5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

5.1. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.2. Застройщик обязуется передать Дольщику в собственность в течение 3-х месяцев после окончания строительства, получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и полной оплаты квартиры Дольщиком, квартиру, указанную в п. 2.1 настоящего Договора.

Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения сообщение о завершении строительства дома и необходимости Дольщиком принять объект долевого участия в строительстве в указанный Застройщиком срок. Дольщик обязан оплатить понесенные Застройщиком данные почтовые расходы.

Дольщик обязуется принять данный объект недвижимости в течение 7-ми рабочих дней с момента получения уведомления и подписать акт приема-передачи.

При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в указанный Застройщиком срок или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства.

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего Договора.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства - пять лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа

объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных элементов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными третьими лицами.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. Расторжение, прекращение действия договора, ответственность сторон.

7.1. Расторжение настоящего договора производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2. За просрочку оплаты в сроки, предусмотренные в п.п. 3.4., 3.5 настоящего Договора Дольщик 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.

7.3. В случае если в соответствии с п.3.4. договора, уплата цены договора должна производиться Дольщиком одновременно, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.4. В случае если в соответствии с п.п. 3.4., 3.5. договора, уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

7.5. Стороны вправе по своему соглашению расторгнуть настоящий договор.

7.6. Дольщик гарантирует, что адрес, указанный в настоящем договоре является местом, на которое будет высылаться почтовая корреспонденция, неполучение корреспонденции по причине отсутствия Дольщика по данному адресу, либо отказа от получения, лишает его права сылаться, в случае отправки заказных писем в этот адрес, на ненадлежащее уведомление со стороны Застройщика.

7.7. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав дома, не повлекшей изменения объекта долевого строительства п.2.1. настоящего договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора Дольщиком.

7.8. За нарушение обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика (при условии отсутствия у него оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, производится Застройщиком в течение 30-ти дней после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по настоящему договору с иным лицом.

7.10. В случае расторжения договора по соглашению сторон, при условии, что инициатором такого расторжения явился Дольщик, за исключением случаев предусмотренных пунктом 1 статьи 9 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, (при условии отсутствия у него оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, производится Застройщиком за вычетом неустойки в размере 15 (пятнадцати) процентов от цены договора, но не более суммы, фактически уплаченной Дольщиком на момент расторжения Договора.

8. Уступка прав требования по договору.

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Дольщиком цены договора Застройщику, уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Дольщик и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

9. Особые условия.

9.1. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Сторонами настоящего договора права на квартиру, указанную в п. 2.1. никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются и не состоят под арестом.

9.2. Ведение общих дел по строительству дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве дома и в других необходимых для этого действиях.

9.3. Дольщики обязуются после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию дома согласно статье 139 Жилищного Кодекса РФ образовать Товарищество собственников жилья для представления интересов будущих собственников строящегося дома, обеспечения его дальнейшего обслуживания и эксплуатации.

9.4. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщиков, указан в проектной декларации, опубликованной в сети Интернет по адресу: солнечныйгород.su. К общему имуществу дома не относятся встроенно-пристроенные помещения, предназначенные для коммерческого использования.

9.5. По взаимному соглашению Сторон квартира передается Дольщику с выполненной отделкой, которая включает в себя следующие работы: жилые комнаты, коридоры, холлы: потолки - натяжные, стены – оклеены обоями, покрытие полов – линолеум, плинтуса – пластиковые; ванные комнаты, санузлы: потолки – натяжные, стены – окрашены масляной краской, покрытие полов – керамическая плитка, плинтуса – из керамической плитки; кухни, кладовые: потолки – натяжные, стены – оклеены обоями, покрытие полов – линолеум, плинтуса - пластиковые; выполнение системы отопления (в полном объеме), стояки горячего, холодного водоснабжения, канализация с подводкой к сантехническим приборам, с установкой сантехнического оборудования, производится установка приборов поквартирного учета потребления воды, электросиловая разводка в полном объеме с установкой розеток и выключателей (без установки электроплиты), ввод в квартиру телефонного, телевизионного и радио кабелей, оконные и балконные проемы и балконные двери заполняются пластиковыми окнами со стеклопакетами с установкой подоконных досок; устанавливаются входная и межкомнатные двери.

9.6. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ, предусмотренных в п. 9.5 настоящего Договора входят в цену договора.

9.7. Дольщику запрещается производить конструктивные изменения строительных конструкций и инженерных коммуникаций в квартире без согласования с проектной организацией и Управлением градостроительства и архитектуры города Краснодара.

9.8. В доме предусмотрены следующие виды коммунальных услуг: централизованное отопление и водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация (без выделения номера ГТС), общая телеантенна. Застройщик устанавливает в доме приборы для централизованного учета тепловой энергии, электроэнергии, потребления воды. Наружные сети и благоустройство выполняются в объеме проекта.

9.9. Заселение дома до получения разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

9.10. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Передача Квартиры в собственность происходит только после полной оплаты согласно разделам 3 и 9 (п. 9.5, 9.6., 9.11.) Договора. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на квартиру, расходы по государственной регистрации настоящего договора в органах УФРС по Краснодарскому краю, несет Дольщик в полном объеме.

9.11. Дольщик компенсирует Застройщику все расходы по содержанию дома в период после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома до перезаключения всех договоров, необходимых для его обслуживания на вновь созданное товарищество собственников жилья. Расходы включают в себя затраты на энерго-, тепло-, водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, *аренду земельного участка* и рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях - пропорционально площади приобретенного жилья и доле Дольщика в общей долевой собственности дома, согласно счетам, представляемым снабженческими организациями Застройщику. Оплата указанных расходов производится в кассу Застройщика.

9.12. С момента приемки Квартиры (или с момента, с которого Квартира считается принятой), Дольщик получает право владения и пользования принятой квартирой без права регистрации в ней до момента исполнения в полном объеме обязательств, предусмотренных п. п. 3.4, 3.5. настоящего Договора, принимает на себя риск случайной гибели объекта.

9.13. Заключая настоящий Договор, Дольщик уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке.

9.14. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика, в соответствии с положениями ФЗ «Об участии в долевом строительстве» в связи с ненадлежащим исполнением Дольщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора, в том числе после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ или настоящим Договором, Дольщик обязуется освободить объект долевого строительства в течение десяти календарных дней с момента получения уведомления о расторжении настоящего Договора со всеми неотделимыми улучшениями по подписываемому Сторонами передаточному акту. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления дольщику уведомления о расторжении Договора. При этом стоимость неотделимых улучшений, произведенных Дольщиком за его счет, возмещению не подлежит. В случае нарушения Дольщиком срока освобождения объекта, установленного настоящим Договором, или отказа в ее освобождении Дольщик выплачивает Застройщику плату в размере 5000,00 (пяти тысяч) рублей в день за каждый день пользования объектом начиная со дня, следующего за днем окончания срока освобождения объекта до момента фактического освобождения объекта. В передаточном акте указывается состояние объекта на момент передачи Дольщиком Застройщику, неотделимые и иные улучшения, произведенные Дольщиком, которые передаются Застройщику Дольщиком безвозмездно. В случае, если в объекте остались не переданные Застройщику вещи, принадлежащие Дольщику, Застройщик составляет акт и передает их на ответственное хранение, оплата услуг по хранению возлагается на Дольщика.

10. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.2. В соответствии ч.2 и ч.9 ст.15.2 Закона №214-ФЗ: Застройщик в порядке и на условиях, которые установлены Законом №214-ФЗ, до государственной регистрации договора, заключенного с Дольщиком, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого (нежилого) помещения по договору участия в долевом строительстве в ОАО «Международная страховая компания профсоюзов "МЕСКО", 119334, г.Москва, 5-й Донской проезд, д.21Б, корп. 10, офис 701.

11.Срок действия договора.

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры в соответствии с п.5.2. настоящего Договора.

11.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 5.2. настоящего Договора.

12. Прочие условия.

12.1. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр- Застройщику, 1 экземпляр- Дольщику, 1 экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12.2. В дополнение и изменение настоящего договора Стороны вправе заключать дополнительные соглашения, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

12.3. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования.

12.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, сведений о регистрации по месту жительства) стороны обязуются уведомлять друг друга в течение 10-ти календарных дней с момента наступления таких изменений.

12.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональ-

ных данных без дополнительного письменного согласия Дольщика государственным и муниципальным органам управления, правоохранным органам).

13. Адреса и подписи сторон.

ООО «МОДО КАПИТАЛ»

Адрес: 350005 г. Краснодар,

ул. Дзержинского, 80/1.

ИНН/КПП 4345315545/231101001,

ОГРН 1114345042020, ОКПО 30901373

Реквизиты:

Р/счёт №40702810230000003709 в Краснодарском Отделении № 8619/0156 Сбербанка России

г. Краснодар

БИК 040349602,

кор/счёт 30101810100000000602

тел.: (861) 258-52-35

гр. _____, пол: женский,
_____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по месту жительства по адресу: _____.

Директор

А.В.Микрюков _____

по доверенности № 2-7-831
от 25 мая 2015г Найдич Д.Т

Примечание: г. Краснодар, ул. 3-я Трудовая, 1/4, подъезд №1, этаж _____, квартира № _____, подлежащая передаче Дольщику

ООО «МОДО КАПИТАЛ»

Участник долевого строительства

директор

/А.В.Микрюков / _____

/ _____ / _____

по доверенности № 2-7-831
от 25 мая 2015г. Найдич Д. Т