

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Краснодар

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Марко Поло Девелопмент», (ИНН: 2309127670, ОГРН 1112309002134), в лице Генерального директора Ясенецкого Максима Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны, и

Гражданин(ка) _____, ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, дата выдачи ____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем Дольщик, с другой стороны, вместе далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 Земельный участок – общей площадью 19653 кв.м., кадастровый номер: 23:33:0000000:3643, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: здание жилое многоквартирное; расположенный по адресу: 352840, Краснодарский край, Туапсинский р-н, с. Ольгинка, п/о «Ольгинка», принадлежит застройщику на праве собственности на основании:

- Акт приема-передачи земельного участка по дополнительному соглашению к договору №17-18/11 купли-продажи земельного участка с рассрочкой оплаты от 23.11.2016 г. от 07.06.2017 г.;
- Договор №16-18/11 купли-продажи земельного участка с рассрочкой оплаты от 23.11.2016 г.;
- Дополнительное соглашение №1 к договору № 16-18/11 купли-продажи земельного участка с рассрочкой оплаты от 23 ноября 2016 года от 08.06.2017 г., что подтверждается номером регистрации права собственности 23:33:0000000:3643-23/013/2017-46 от 30.06.2017 г.,

1.2 Жилой дом – многоквартирный жилой дом жилищный комплекс «Море Парк», строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Ольгинка, п/о «Ольгинка» (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3 Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств Дольщика.

1.4 Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5 Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Дольщика и других Дольщиков для строительства капитального объекта «Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6 Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7 Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8 Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9 Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройки уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА

2.1 Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

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

2.3 В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Дольщика являются:

2.3.1 Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство капитального объекта «Многоэтажные жилые дома со встроенными коммерческими помещениями в пос. Ольгинка, Туапсинского района по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Ольгинка, п/о «Ольгинка» № RU 23-53-1681-2016 от 05.04.2016г, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района.

2.3.2 Правоустанавливающие документы на земельный участок и объект:

- Акт приема-передачи земельного участка по дополнительному соглашению к договору №17-18/11 купли-продажи земельного участка с рассрочкой оплаты от 23.11.2016 г. от 07.06.2017 г.;
- Договор №16-18/11 купли-продажи земельного участка с рассрочкой оплаты от 23.11.2016 г.;
- Дополнительное соглашение №1 к договору № 16-18/11 купли-продажи земельного участка с рассрочкой оплаты от 23 ноября 2016 года от 08.06.2017 г., что подтверждается номером регистрации права собственности 23:33:0000000:3643-23/013/2017-46 от 30.06.2017 г.,
- Проектная декларация от 07.04.2016, опубликованная в соответствии с требованиями закона о долевом строительстве в сети интернет по адресу: www.morepark.ru

2.3.3 Гражданская ответственность Застройщика перед Дольщиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по договору участия в долевом строительстве (имущественные интересы Дольщика) осуществляется Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.4 Стороны подтверждают, что до подписания Договора Дольщик ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Дольщик обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2 В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Дольщика в будущем возникнет право собственности на **Объект долевого строительства**, имеющий следующие характеристики:

Назначение объекта	
Условный строительный номер	
Этаж	
Секция	
Проектная общая площадь Объекта, кв.м.	
Проектная площадь квартиры, (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная жилая площадь квартиры, (площадь комнат)	
Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5), кв.м.	

Технические характеристики Объекта согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.3 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок и капитальный объект строительства будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____ (_____) руб. **00 коп., НДС не облагается.** Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и оплату услуг Застройщика. Денежные средства Дольщика, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются в том числе на:

рекламные расходы, выплату заработной платы, компенсацию дополнительных обременений, не связанных со строительством и иные расходы. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

4.2 Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра общей площади на момент приобретения составляет _____ (_____) руб., **00 коп. НДС не облагается.**

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

1) строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4.4 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Дольщику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.3 Договора.

4.5 Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

4.6 Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Дольщик обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Дольщиком перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.7 Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной

общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Дольщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Дольщиком банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.8 Оплата стоимости Квартир производится в следующем порядке:

Денежные средства в размере _____ (_____) **рублей** ___ **коп.**, Дольщик уплачивает Застройщику в течении 3 (трех) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

Оставшиеся денежные средства Дольщиком оплачиваются по следующему графику:

- денежные средства в размере _____ (_____) **руб.**, оплачиваются в срок до ____ 2018 года;

- денежные средства в размере _____ (_____) **руб.**, оплачиваются в срок до ____ 2018 года;

Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей Цены Договора, 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.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 Срок окончания строительства **05 декабря 2020 года**, срок передачи Дольщику объекта строительства в течении 6 (Шести) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

5.2 Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.3 Застройщик уведомляет Дольщика о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Дольщиком по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Дольщику лично под расписку, по адресу Дольщика, указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса Дольщика, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Дольщик.

5.4 Дольщик обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3. настоящего договора) прибыть на объект, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Ольгинка, п/о «Ольгинка» для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Дольщика имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Дольщик в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.5 При уклонении либо при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.6 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Дольщик оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.7 В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику осуществляется дополнительным соглашением.

5.8 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Дольщик.

5.9 По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Дольщику Объекта могут быть исполнены досрочно по согласованию Сторон.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.1.1 Застройщик в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Федеральным законом, до государственной регистрации договора, заключенного с первым Дольщиком, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

6.2 Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Дольщиком о недостатках.

6.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания Передаточного акта.

6.5 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Дольщиком или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Дольщиком эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6 Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.7 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Дольщик вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности Дольщика:

7.1.1 Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

7.1.2 С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта.

7.1.3 Дольщик с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Дольщик обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.4 После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Дольщика возникает право на долю в Общем имуществе.

7.1.5 Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.6 Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

7.1.7 Стороны договорились, что уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.1.8 Дольщик обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта,
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Дольщика.

7.1.9 По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.10. Дольщик дает свое согласие Застройщику на раздел, уточнение границ, выдел, объединение, межевание, перераспределение земельного участка, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства в рамках статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 345 ГК РФ, при этом Дольщик выражает свое согласие на сохранение обременения на вновь образованный земельный участок, сформированный непосредственно под объектом долевого строительства.

7.2 Обязанности Застройщика:

7.2.1 За счет целевых инвестиций Дольщика организовать строительство Жилого дома.

7.2.2 Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.3 Передать Дольщику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4 Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом, а также предоставить справку или иной документ, выданный органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и передать копию указанного документа Дольщику вместе с подписанным документом.

7.2.5 Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.3 Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4 Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор в Первомайский районный суд города Краснодара, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Колхозная, д.92.

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Дольщика в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Дольщику.

Если в течение установленного Законом срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму

за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

В этом случае Дольщик в течение 5 рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Дольщиком возмещения указанных расходов Застройщика Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Дольщику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Дольщику.

10.3 В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

10.4 За необоснованный отказ/уклонение/ просрочку от подписания Передаточного акта Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.5 В случае несоблюдения Дольщиком сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

10.6 В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика (при отсутствии оснований предусмотренных Законом) Дольщик обязан компенсировать расходы Застройщика, связанные с заключением настоящего Договора, в размере 10% (Десять процентов) от цены Договора.

10.7 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных Законом. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, повлекшего односторонний отказ Застройщика от исполнения договора, Дольщик обязан компенсировать расходы Застройщика, связанные с заключением настоящего Договора, в размере 10% (десять процентов) от цены Договора.

10.8 Дополнительные соглашения к настоящему договору подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.9 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика и Дольщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

11.4 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5 Дольщик дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

11.6 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1. План Этажа Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2. Техническое описание Объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Дольщик:
Гражданин(ка)

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Марко Поло Девелопмент»
E-mail: info@blacksea.group
Юридический адрес: 350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. М. Седина, д. 159, офис 604. ИНН 2309127670, КПП 231001001
ОГРН 1112309002134 ОКПО 92303949
р/с 40702810830000024324, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810100000000602, БИК 040349602.

Дольщик:

_____ / ____/

Генеральный директор:

_____ /М.А. Ясенецкий/