

## ДОГОВОР № 2018-

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Краснодар

«» 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Марко Поло Девелопмент»**, идентификационный номер (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. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. **Многokвартирный дом (Объект)** – 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».

1.2. **Наименование объекта капитального строительства** – «Многоэтажные жилые дома со встроенными коммерческими помещениями в пос. Ольгинка, Туапсинского района»:

Общая площадь (кв.м.)	37376,85	Площадь участка (кв.м.)	19653,00
Объем (куб.м.)	122315,71	в том числе подземной части (куб.м.)	18627,30
Количество этажей (шт.)	16	Высота (м.)	52,85
Количество подземных этажей (шт.)	1	Вместимость (чел.)	-
Площадь застройки (кв.м.)	4564,52		
Иные показатели	Общая площадь квартир – 22544,48 кв.м., Жилая площадь квартир – 12780,73 кв.м., Количество квартир – 485 шт.		

1.3. **Застройщик** - юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером: 23:33:0000000:3643 по адресу: 352840, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Ольгинка, п/о «Ольгинка» и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке объекта строительства многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.4. **Дольщик (участник долевого строительства)** - физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях Договора.

1.5. **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.,

1.6. **Квартира (объект долевого строительства)** — жилое помещение в Объекте, подлежащее передаче Дольщику после получения **Застройщиком** разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, являющееся в совокупности с общим имуществом в многоквартирном доме объектом долевого строительства.

1.7. **Общая проектная площадь** – сумма общей площади квартиры, которая определяется в

соответствии с проектной декларацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Рассчитывается как сумма площадей всех помещений квартиры: жилых комнат, кухни, коридоров, санузла, а также площади балкона, лоджии или террасы (с учетом понижающих коэффициентов - для балкона - 0,3; лоджии, террасы - 0,5). Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной, окончательная площадь Квартиры определяется после ввода Объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации БТИ, при этом нормальные отклонения составляют не более 5(пяти) %.

1.8. **Акт приема-передачи квартиры (Передаточный акт)** - двусторонне подписанный документ, фиксирующий факт передачи квартиры **Дольщику** от **Застройщика**. С момента подписания указанного Акта риск случайной гибели переходит к **Дольщику**.

1.9. **БТИ** - аккредитованное в установленном порядке юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, производящее техническую инвентаризацию, учет, оценку и переоценку объектов недвижимости.

1.10. **Строительный адрес** - адрес пятна застройки, употребляется в качестве официального адреса до окончания строительства; строительный адрес по настоящему договору - Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, пос. Ольгинка, п/о «Ольгинка».

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

1.12. **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.

## 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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 (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

Основанием для заключения настоящего договора является:

2.2.1. Разрешение Архитектуры и градостроительства администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района № RU 23-53-1681-2016 от 05.04.2016г.;

2.2.2. Проектная декларация от 07.04.2016, опубликованная в соответствии с требованиями закона о долевом строительстве в сети интернет по адресу: [www.morepark.ru](http://www.morepark.ru) (проектная декларация предоставляется Застройщиком по требованию любого заинтересованного лица);

2.2.3. Ответственность Застройщика перед Дольщиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по договору участия в долевом строительстве (имущественные интересы Дольщика) застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» по Договору № ГОЗ-100-7790/18 от 12 января 2018 г.

В момент подписания Договора **Дольщик** подтверждает, что Застройщик довел до его сведения условия страхования, а также сведения о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика.

2.3. Описание, характеристики Объекта, **Квартиры** приведены в Проектной декларации от 07.04.2016 г. и изменениям к ней, размещенным в сети Интернет на официальном сайте: [www.morepark.ru](http://www.morepark.ru)

2.4. Рекламное и маркетинговое название Объекта: Жилой комплекс «*Море парк*».

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **Дольщику** следующую **Квартиру**:

\_\_\_-комнатную Квартиру условный строительный номер \_\_\_(далее – «Квартира»), на \_\_\_ этаже, секция №\_\_\_, общей площадью без учета понижающего коэффициента \_\_\_ кв.м. (в том числе лоджия – \_\_\_ кв.м.), жилой проектной площадью \_\_\_ кв.м., общей проектной площадью \_\_\_ кв.м.

3.1.1. Квартира расположена по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский

край, Туапсинский район, пос. Ольгинка, п/о «Ольгинка».

3.1.2. Местоположение Квартиры, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией, Приложениями №1, №2 к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

3.1.3. Отделочные и специальные работы в Квартире не производятся, осуществляются Дольщиком самостоятельно за свой счет.

3.1.4. **Дольщик** обязуется уплатить **Застройщику** предусмотренную договором цену в полном размере и принять квартиру по Акту приема-передачи.

3.2. Срок окончания строительства Объекта – 4 квартал 2020 года.

3.2.1. Срок передачи объекта долевого строительства Дольщику, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 3 (три) месяца.

3.3. Разрешение на строительство выданное Архитектурой и градостроительством администрацией Туапсинского городского поселения Туапсинского района № RU 23-53-1681-2016 от 05.04.2016 г., выдано сроком действия до 05 декабря 2020 год.

3.4. Передача Дольщику Квартиры по Акту приёма-передачи производится со дня ввода Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения **Дольщиком** обязательства по оплате цены Договора.

К передаточному акту прилагается Инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Квартир, сроке службы Квартир и входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция по эксплуатации).

3.5. Право владения и пользования Квартиры, а также бремя его содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения возникает у Дольщика с момента подписания Акта приема-передачи.

3.6. При возникновении у Дольщика права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.7. Окончательная площадь Объекта и Квартиры, а также номер квартиры определяется после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема - передачи.

3.8. Состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщиков, указано в проектной декларации. К общему имуществу дома не относятся обособленные нежилые встроенно-пристроенные помещения, автостоянка.

3.9. Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

3.10. Дольщик подтверждает свое согласие производить по усмотрению Застройщика: межевание земельного участка, указанного в п.1.4., изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку права собственности земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц.

3.11. **Дольщик** ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. **Дольщиком** получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта и Квартиры, иная необходимая информация, установленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

3.12. С момента государственной регистрации данного Договора у Дольщиков считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться Квартиры, земельный участок (Кадастровый номер 23:33:0000000:3643), принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Дом.

Указанным залогом обеспечивается исполнение Застройщиком следующих обязательств по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и (или) Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

3.13. Сейсмостойкость объекта строительства составляет 8 баллов.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость 1 (одного) квадратного метра по настоящему договору, в соответствии с п.3.1., рассчитана с учетом общей проектной площади и составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Стоимость 1 (одного) квадратного метра по Договору является окончательной, изменению не подлежит.

4.2. Общая стоимость Квартиры рассчитанная из общей проектной площади, составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей 00 коп.**, НДС не облагается. Общая стоимость рассчитывается исходя из суммы общих проектных площадей каждой квартиры, указанной в п. 3.1.

Дольщик производит оплату стоимости Квартир по Договору после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

4.3. Оплата стоимости Квартир производится в следующем порядке:

Денежные средства в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей** Дольщик уплачивает Застройщику в течении 5 (пяти) 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.

В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат Застройщика, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома, исходя из размера Проектной общей площади Объекта долевого строительства, а так же вознаграждение Застройщика, равное сумме превышения размера денежных средств, предусмотренных п.4.2. настоящего договора, над долей фактических затрат Застройщика, приходящихся на квартиры, передаваемые в собственность Участнику долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.4. Оплата стоимости квартир по Договору производится в рублях Российской Федерации путём перечислений на расчётный счёт Застройщика, а также любыми не запрещенными законодательством Российской Федерации способами по соглашению сторон.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта приема-передачи с фактическими данными соответствующего Объекта. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта. 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. 3.1 настоящего Договора, то Дольщик обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.1. Договора. Оплата осуществляется Дольщиком перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом до подписания Акта приема-передачи квартиры.

4.7. 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 три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

#### 5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. 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.

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

5.3. 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.

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

**5.5.** 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.

**5.6.** 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.

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

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**6.1. Застройщик вправе:**

6.1.1. При уклонении Дольщика от принятия Квартир в установленный договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры составить односторонний Акт о передаче Квартиры, с этого момента риск случайной гибели Квартиры возлагается на Дольщика, за исключением случаев, указанных в п. 6.4.5 Договора.

6.1.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Дольщика убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия квартиры.

6.1.3. Вносить изменения и дополнения в проект строительства для приведения его в соответствие с требованиями действующего законодательства и других нормативных документов.

**6.2. Застройщик обязуется:**

6.2.1. Завершить строительство Квартиры в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего договора.

6.2.2. Передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи.

6.2.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, указанного в Договоре срока передачи Квартиры обязан направить Дольщику по месту жительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

6.2.4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленный Договором срок (п.3.2), Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Указанная информация направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается Дольщику лично под расписку.

Дольщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения такого предложения прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков, и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис Застройщика в указанный срок, Дольщик обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии на изменение срока передачи Квартиры, а также указать срок, в течение которого он прибывает для подписания дополнительного соглашения. Указанная информация должна быть направлена Дольщиком любым из возможных способов, позволяющих подтвердить получение ее Застройщиком.

6.2.5. В случае не подписания Дольщиком дополнительного соглашения, указанного в пункте 6.2.4. Договора, в установленный Договором срок, либо при поступлении в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Квартиры считается согласованным Сторонами.

6.2.6. Стороны определили, что в случае неисполнения Дольщиком обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, до момента наступления срока передачи Квартиры, Застройщик, направивший Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, имеет право не передавать Квартиру Дольщику, на основании норм ч.2 ст.12 Закона 214-ФЗ, ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате цены Договора и уплате неустойки не будут исполнены Дольщиком в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче

Квартиры, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Дольщиком своих обязательств.

6.2.7. Пункт 6.2.6. Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения Договора.

6.2.8. Опубликовывать изменения о Застройщике на его официальном сайте в срок и порядке, установленном законодательством.

6.2.9. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

6.3. **Дольщик вправе:**

6.3.1. Получать информацию о **Застройщике** и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст. 20-21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 214-ФЗ).

6.3.2. После уплаты цены договора, уступить право требования по настоящему договору другому лицу.

6.4. **Дольщик обязуется:**

6.4.1. Оплатить стоимость квартир в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных параграфом 4 настоящего договора.

6.4.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении **Застройщика** о готовности Квартиры к передаче, но в любом случае не позднее 2 (двух) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

6.4.3. Информировать **Застройщика** в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

В случае неисполнения **Дольщиком** условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная **Застройщиком** информация о порядке исполнения настоящего договора по адресу, предусмотренному в настоящем договоре, считается надлежащим исполнением обязательств **Застройщика** перед **Дольщиком** по уведомлению об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей сторон по настоящему договору.

6.4.4. В случае, если Квартиры построены Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В соответствии с ч.2 ст.7 Закона 214-ФЗ Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по Договору способа защиты Дольщиком своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Квартиры. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, Дольщиком применяться не могут.

6.4.5. Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

6.4.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в установленный договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ) Застройщик, в соответствии с ч.6 ст.8 Закона 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного законодательства РФ. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.4.7. В случае, если вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

6.4.8. В случае уклонения Дольщика от принятия Квартиры в установленный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ), Дольщик обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Квартиры энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Квартиры либо составления Застройщиком одностороннего акта.

## 7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. **Дольщик** вправе без согласия **Застройщика** уступить свои права (требования) по договору к **Застройщику** в порядке ст. 382 ГК РФ третьему лицу после уплаты **Дольщиком** цены договора в полном объеме. О переходе прав по настоящему договору **Дольщик** обязан в письменной форме уведомить **Застройщика** в 10-дневный срок, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

7.2. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства не надлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом N 214-ФЗ и указанные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного разделом 4 настоящего Договора срока(ов) внесения платежа(ей) **Дольщик** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим **Договором** срока передачи **Дольщику** Квартиры **Застройщик** уплачивает **Дольщику** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В соответствии ч.2 ст.6 ФЗ 214 «При этом, если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.»

8.4. С момента передачи квартиры **Дольщику** обязанность её охраны, содержанию, содержанию общего имущества **Дома** и риск случайной гибели (повреждения) переходят к **Дольщику**.

8.5. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.6. Обязательства **Застройщика** по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (либо составления одностороннего акта в порядке, определенном Законом 214-ФЗ и Договором).

8.7. Обязательства **Дольщика** по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

8.8. **Дольщик** оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в размере, установленном законодательством о налогах и сборах. **Дольщик** за свой счет оплачивает расходы по оформлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации Квартиры, государственной регистрации права собственности на Квартиру. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену Договора, оплачиваются **Дольщиком** самостоятельно по мере необходимости.

## 9. ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию любой из сторон только в случаях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.2. Просрочка **Дольщиком** внесения оплаты цены Договора в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться **Дольщиком** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение **Дольщиком** сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца

9.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Застройщиком** от исполнения Договора, **Застройщик** вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме **Дольщику** уведомления о необходимости погашения

задолженности по оплате цены договора, и последствиях неисполнения такого требования – одностороннем отказе Застройщика от исполнения договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения, или на электронный ящик (e-mail), или через sms- сообщение посредством средств сотовой связи по контактам, указанным в разделе 13 настоящего договора.

9.4. В случае неисполнения Дольщиком вышеуказанного требования по оплате цены договора, договор считается расторгнутым в одностороннем порядке Застройщиком по истечении 30 дней со дня направления Дольщику уведомления, указанного в п.9.3.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, указанным в п. 9.2. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, в соответствии с действующим законодательством РФ за вычетом следующих сумм:

- госпошлина, уплаченная Застройщиком при государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра;

9.5. Дольщик вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В случае расторжения Дольщиком настоящего договора в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных ст.9 ФЗ 214, Застройщик вправе удержать в беспорядке 10% от суммы договора.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. 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).

10.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

## **11. КОНФИДЕЦИАЛЬНОСТЬ.**

11.1. В целях исполнения Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», настоящим Дольщик предоставляет и подтверждает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, в том числе в целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче помещения участнику долевого строительства.

11.2. Настоящим Дольщик предоставляет право Застройщику осуществлять все действия (операции) со своими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе трансграничную передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Обработка персональных данных может быть произведена посредством включения персональных данных в электронные базы.

11.3. Застройщик имеет право передавать для обработки персональные данные Дольщика и/или поручать их обработку третьим лицам, в целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче помещения Дольщику любым предусмотренным законом способом (страхование гражданской ответственности застройщика, поручительство банка), при условии, что они обязуются обеспечить безопасность персональных данных при их обработке и предотвращение разглашения персональных данных Дольщика.

11.4. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно.

## **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. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в



письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются переданными надлежащим образом, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя лично, по факсу с подтверждением получения, курьером, заказным отправлением по почтовым адресам, заказным письмом с описью вложения, либо на адрес электронной почты (e-mail), указанным в разделе 13 настоящего договора.

12.6. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

12.7. Дольщик подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Дольщику известно. Дольщик подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Дольщика кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств

12.8. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. План Этажа Объекта долевого строительства.

Приложение № 2. Техническое описание Объекта долевого строительства.

### 13. Адреса, реквизиты и подписи сторон

<p><b>Застройщик:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>«Марко Поло Девелопмент»</b> E-mail: <a href="mailto:sales@mpdgroup.ru">sales@mpdgroup.ru</a> Юридический адрес: 350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. М. Седина, д. 159, офис 604. ИНН 2309127670, КПП 231001001 ОГРН 1112309002134 ОКПО 92303949</p> <p><b>Банк 1:</b> р/с 40702810330000014805, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810100000000602, БИК 040349602.</p> <p><b>Банк 2:</b> р/с 40702810326150000307, Операционный офис "Улица Красная" в г. Краснодар Филиала "Ростовский" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 046015207, к/с 30101810500000000207.</p> <p><b>Генеральный директор:</b>  _____ /М.А. Ясенецкий/</p>	<p><b>Дольщик:</b> <b>Гражданин(ка)</b></p>  <p><b>Дольщик:</b>  _____ / ____/</p>
---	--