

ДОГОВОР № 00

участия в долевом строительстве

г. Анапа

«29» августа 2018 г.

Анапское производственное предприятие «Меркурий-2» (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное в государственном реестре юридических лиц «18» ноября 2002г. за основным государственным регистрационным номером 1022300517326, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Верстунина Владимира Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации **Ф,И,О**, 00.00.0000 года рождения, место рождения, пол – мужской, СНИЛС 000-000-000 00, паспорт 00 00 000000 выдан, 00.00.0000г., код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу:, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Объект капитального строительства – «Апарт-отель с комплексом открытых бассейнов по адресу: г.Анапа, проспект Пионерский, 274б». 1 этап строительства (Литер 1).

Апарт-отель (литер 1) состоит из двух 7-этажных зданий (корпус 1 и корпус 2) на 296 номеров (апартаментов), строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, просп. Пионерский, 274б, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке площадью 10051 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107002:6870.

Основные характеристики зданий апарт-отеля:

общая площадь 14862,0 кв.м.,

класс энергоэффективности А+,

сейсмостойкость – 9 баллов,

наружные стены: несущие – монолитные железобетонные, ненесущие из мелкоштучных каменных материалов, материал перекрытий – монолитные железобетонные.

1.2. Объект долевого строительства – апартамент, нежилое помещение, предназначенное для проживания, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апарт-отеля и входящее в состав указанного Апарт-отеля.

Апартамент будет находиться в корпусе № 1 на 2 (втором) этаже, на плане № 6. Общая площадь Апартаментов определяется согласно проекту на дату подписания настоящего Договора, и предварительно составляет **35,3 (тридцать пять целых три десятых)** кв. м. без учета лоджий и балконов, площадь лоджии (балкона) составляет **5,0 (пять)** кв. м.

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта капитального строительства, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Общая площадь Апартаментов может быть уточнена после проведения обмеров БТИ. Данные БТИ являются основанием для проведения дополнительных расчетов согласно п.4.7 настоящего Договора.

1.4. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Апарт-отеля. После приемки и ввода Апарт-отеля в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. После присвоения адреса Апарт-отелю номер нежилого помещения (апартаментов) может измениться.

1.5. Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), другими нормативными правовыми актами.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство 23-301000-565-2018 от 09.06.2018г., выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа;

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ договором аренды земельного участка № 3700007460 от 18.11.2016г. на земельный участок площадью 10051 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0107002:6870, заключенным с Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа и зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 02.12.2016г.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.mercuriy.ru. Дата публикации 01.08.2018г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Апартамент-отель и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства на момент подписания настоящего договора (Цена договора) составляет _____ (_____) рублей.

Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также средств, необходимых на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства, в том числе на инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы связанные с арендой земельного участка, благоустройство территории, отведенной под строительство Объекта, на осуществление выплат по займам, кредитам и иным долговым обязательствам, вознаграждение по агентскому договору, содержание службы Заказчика-застройщика и иные затраты, связанные с осуществлением строительства Апартамент-отеля и Объекта долевого строительства.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей площади без учета площади лоджий и балконов и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства переводит денежные средства (долевой взнос) за Объект долевого строительства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- сумма _____ рублей уплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, но не позднее 00.00.0000г.;

- оставшаяся сумма в размере _____ рублей выплачивается по графику:

000 рублей в срок до 00.00.2018г.;

000 рублей в срок до 00.00.2018г.;

000 рублей в срок до 00.00.2018г.;

000 рублей в срок до 00.00.2018г.

Окончательная дата полной оплаты цены договора – до 00.00.2000г.

Участник долевого строительства вправе досрочно оплатить всю сумму либо часть цены договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

4.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки на основании части 6 статьи 5 ФЗ-214.

В случае неполной оплаты до 00.00.2018г. стоимость выкупленных кв.м. общей площади квартиры остается до окончания строительства неизменной, а стоимость не выкупленных кв.м. может изменяться в связи с обстоятельствами, влекущими к удорожанию строительства жилья.

4.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства части Цены договора, предусмотренной п.4.2 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.5. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.6. В течение 30 (тридцати) дней после окончания строительства Апартамент-отеля и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ производят уточнение общей площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

4.7. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от проектной по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой в большую сторону больше чем на 1 кв.м.,

то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего Договора, если в меньшую, больше чем на 1 кв.м., то Застройщик возвращает разницу площади, превышающей 1 кв.м., исходя из той же стоимости одного квадратного метра (например, при превышении или уменьшении площади на 2,5 кв.м. оплата производится за 1,5 кв.м.) Расчеты проводятся на основании Акта перерасчета цены договора. Перерасчет цены договора при расхождении в пределах до 1 квадратного метра суммарной площади Объекта долевого строительства – не производится.

4.8. Допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства устанавливается в размере пяти процентов от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик планирует завершить строительство объекта в II квартале 2021 года, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в III квартале 2021 года.

5.2. Срок передачи застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее «30» ноября 2021 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если строительство (создание) Апарта-отеля не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи. В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики нежилого помещения (апартамента), являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Апарта-отеля, не позднее предусмотренного договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Апарта-отеля в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу, либо вручено участнику долевого строительства лично под расписку, либо отправлено по указанному участником долевого строительства электронному адресу с получением уведомления о получении электронного письма. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Апарта-отеля и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 5.2 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее).

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

6.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.2 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Обеспечить строительство Апарта-отеля (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Апарта-отеля в полном объеме и по благоустройству прилегающей к нему территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Апарта-отеля (включая Объект долевого строительства в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Передать Участнику долевого строительства по настоящему Договору Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства вправе пользоваться данным Объектом долевого строительства, выполнять его отделку при условии возмещения Застройщику стоимости потребляемых коммунальных услуг, если Апарта-отель не передан в управление Управляющей компании.

7.3. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства, указанный в п.1.3, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

7.4. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора.

7.5. Выполнить следующую степень готовности Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства:

- потолки (монолит): без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- стены: бетонные поверхности оштукатурены гипсовой смесью (кроме санузла);
- полы: выравнивающая стяжка;
- межкомнатные перегородки из листового гипсокартона согласно проекта;
- установлена входная металлическая дверь;
- дверные проемы внутри помещения в соответствии с проектом без установки дверных блоков;
- установлены металлопластиковые окна и балконные двери в наружных стенах, остекление лоджий и балконов согласно проекту;
- водопровод: подводка к водоразборным приборам пластиковая, с установкой приборов учета горячей и холодной воды; без установки сантехнических приборов и полотенцесушителя;
- канализация – стояки из пластиковых труб;
- электроснабжение: электропроводка выполнена по проекту (с установкой розеток и выключателей), электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите;
- отопление: выполнена разводка с установкой радиаторов и прибора учета тепла (теплосчетчика);
- установлена пожарная сигнализация и средства оповещения согласно проекта;
- высота потолков 2,70м.

7.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по настоящему договору согласно Федеральному закону от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:6870.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.4.2 настоящего Договора;
- принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора, в дальнейшем использовать его только в соответствии с его назначением для проживания.

8.2. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несёт самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

8.3. Установка наружного блока кондиционера на фасаде здания производится Участником долевого строительства только по согласованию с Застройщиком или Управляющей организацией.

8.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

9. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

9.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, согласно п. 7.5 настоящего договора.

9.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если заводом-изготовителем установлен меньший срок – в пределах гарантийного срока, установленного заводом-изготовителем.

9.3. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, при условии, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

9.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Апарта-отеля в целом.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Настоящий Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

10.3.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ-214;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Апарта-отеля, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Апарта-отеля, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.4. В случае если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.5. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.6. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.8. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора возврат денежных средств уплаченных Застройщику осуществляется по обращению Участника долевого строительства о возврате денежных средств, в течение 30 календарных дней с даты заключения соглашения о расторжении договора участия в долевом строительстве, при этом Застройщик вправе удержать в качестве неустойки за расторжение договора по вине Участника долевого строительства в размере фактически понесенных затрат (убытки).

Государственная регистрация соглашений об изменении или расторжении договора и прав собственности на передаваемый объект производится Участником долевого строительства за свой счет.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

11.4. В случае нарушения установленного в пункте 6.2. Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

- любой мятёж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Сообщение о наступлении форс-мажорных обстоятельств 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 наличие форс-мажорных обстоятельств.

11.7. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

12.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

13.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

АПП «Меркурий-2» (ООО)
353456 Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский
проспект, 255В тел. (86133) 48-300; факс 48-333
ИНН 2301000801, КПП 230101001
р/с 40702810330000024138 в Краснодарском
Отделении № 8619 ПАО Сбербанк
к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор

М.П. В.П.Верстунин
