Договор №___

об участии в долевом строительстве объекта «Многоквартирные дома. 14 этап строительства. Поз.2» в районе ул. Пригородная Ставропольский край г. Ессентуки

г. Ессентуки «___» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМП», юридический адрес: РФ, Ставропольский край, Предгорный район, ст. Ессентукская, ул. Гагарина, 7, корпус Е, ИНН 2609800350, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 26 № 003981670, ОГРН 1122651017477, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Теритатова Георгия Владимировича, действующего на основании Устава, от имени и в интересах которого действует **Шевцова Ирина Олеговна,** 28.09.1989 года рождения , место рождения: ст. Терская Моздокского р-на Северо-Осетинской АССР, паспорт гражданина РФ 90 09 № 921737 от 08.10.2009 года выдан Отделением УФМС России по Респ. Северная Осетия-Алания в Моздокском районе, код подразделения 150-008, зарегистрирован по адресу: г. Ессентуки, ул. Полевая дом 4 , на основании нотариально удостоверенной доверенности 26 АА 1410622 от 03.04.2015 года, с одной стороны, и **гр.** _____**ФИО**_____, __.__.____г. рождения, место рождения: _____, зарегистрирован(а): _____, паспорт серии ___ ___ №_____ выдан _____ __.__.20__г. код подразделения ___-___,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»,
совместно именуемые «Стороны»
заключили настоящий договор, далее именуемый **«Договор»** о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1 Договор заключается для урегулирования отношений **Сторон** в ходе долевого строительства **Жилого дома,** в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) – далее **ФЗ-214** и другими нормативными правовыми актами.

1.2 Предметом настоящего договора является привлечение финансовых средств Участника долевого строительства для совместной реализации Сторонами проекта по строительству объекта «Многоквартирные дома. 14 этап строительства. Поз.2» в районе ул. Пригородная в г. Ессентуки Ставропольского края, (далее - Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства:

Однокомнатную квартиру условный №__, расположенную на ___ (_____) этаже, в ___ (_____) подъезде Жилого дома поз.2, предварительной общей площадью – _____ (_____) кв. м., включая балкон/лоджия – _____ кв. м., площадь комнат _____ кв. м. площадь кухни _____ кв. м, с учетом требований части 1 статьи 5 ФЗ-214

стоимостью _____ (_____) рублей 00 копеек.

(далее - Объект долевого строительства) в построенном в соответствии с проектной документацией в указанном **Жилом доме,** а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим **Договором** цену и принять **Объект** долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного **Жилого дома.**

1.3 Предварительная общая площадь **Объекта** долевого строительства указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения инвентаризации **Жилого дома** может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что не влечет за собой перерасчет стоимости **Объекта** долевого строительства. Окончательная площадь **Объекта** долевого строительства уточняется после натурных обмеров организацией технической инвентаризации.

1.4 **Объект** долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в порядке, предусмотренном ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, по акту приема-передачи с в соответствии с проектной документацией и выполнением следующих работ:
- с установкой входной металлической двери, с внутриквартирными перегородками по проекту;
- оконные блоки и витражное остекление выполнены из металлопластиковых окон,
- балконы открытого типа,
- без отделочных работ (малярных работ, обойных и плиточных работ),
- без настила чистого пола,
- без установки межкомнатных дверей, сантехнических приборов для ванных и туалетных комнат (ванны, раковины, мойки, унитазы, смесители),
- без кухонного оборудования (электрические, газовые плиты),
- без квартирных электроприборов (розетки, выключатели, светильники). Электрическая проводка от подъездного щита до щита под автоматы в квартире, дополнительная линия от подъездного щита на кухню.
- предусматривается маячная стяжка.
- источником теплоснабжения квартир являются установка отопительных приборов – радиаторов, но без встроенного настенного двухконтурного котла на газообразном топливе.

1.5 **Срок окончания строительства Жилого дома: III квартал 2018 г.**

1.6 В рамках реализации проекта строительства **Жилого дома Застройщик** вправе за счет средств **Участника долевого строительства** по настоящему договору осуществлять расходы, предусмотренные ст. 18 ФЗ-214, а именно:

«1) строительство (создание) одного многоквартирного дома, в состав которого входят объекты долевого строительства, 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) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирного дома к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

6) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома, указанных в пункте 1 настоящей части;

7) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве».

1.7 Право собственности **Участника долевого строительства** на **Объект** долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения **Объекта** долевого строительства.

1.8 Со дня государственной регистрации права собственности на **Объект** долевого строительства, Участник **долевого строительства** приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в **Жилом доме,** не являющееся частями **Объекта** долевого строительства.

Статья 2. Юридические гарантии и подтверждения сторон

2.1 Застройщик подтверждает Участнику долевого строительства:

2.1.1 Правоспособность **Застройщика** как юридического лица - (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от **14.06.2012 г.** серия **26 № 003981670;** Основной государственный регистрационный номер**1122651017477; ИНН 2609800350, КПП 261801001).**

2.1.2 Правомерность строительства **Жилого дома: Жилой дом** возводится на земельном участке с кадастровым номером 26:30:100102:309, площадью 60000,0 кв.м., по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, район улицы Пригородная, принадлежащем **Застройщику** на праве итогового протокола аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 07.07.2014 г. Договор аренды земельного участка №664-з от 21.07.2014 г, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю 14.08.2014 г., номер регистрации 26-26-35/029/2014-774.

2.1.3 Разрешение на строительство **Жилого дома № RU 26304000-57-2017 от 20.03.2017 г.** выдано Администрацией города Ессентуки Ставропольского края.

2.1.4 **Проектная декларация по строительству Жилого дома утверждена Застройщиком 01.04.2017 г. и размещена в сети «Интернет» на сайте: www.klenovaya-kmv.ru**

2.2 Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства:

2.2.1 Что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему **Договору,** не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами.

2.3 **Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он:**

2.3.1 Приобретает и осуществляет права и обязанности по настоящему договору под своим именем, включающим фамилию, собственно имя и отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая его страны.

2.3.2 Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности, т.е. в способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их с соблюдением требований ст.253 ГК РФ.

2.3.3 Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего договора вплоть до оформления **Объекта** долевого строительства в собственность.

2.4 **Участник долевого строительства подтверждает, что:**

2.4.1 До заключения **Договора** получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Участника долевого строительства** информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы **Застройщика;**
- о статусе и полномочности **Застройщика,** как участника строительства **Объекта** долевого строительства, а также статусе и полномочности руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
- о сроках и условиях строительства **Объекта** долевого строительства;
- о существующем в г. Ессентуки порядке оформления прав по договорам о совместном участии (привлечении финансовых средств) в строительстве;
- о внутренней учетной регистрации договоров о совместном участии (привлечении финансовых средств) **Застройщика;**
- о возникновении имущественных прав на **Объект** долевого строительства в соответствии с настоящим **Договором;**
- о моменте возникновения права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект** долевого строительства;

• о правовых основаниях строительства **Объекта** долевого строительства.

Все положения настоящей статьи **Договора** разъяснены **Участнику долевого строительства** поняты им полностью, возражений не имеется.

2.4.2 **Участник долевого строительства** осуществляет финансирование проекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами, используя собственные знания и опыт и осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости г.Ессентуки и РФ.

2.5 Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего договора.

Статья 3. Обязанности сторон

3.1 Застройщик обязан:

3.1.1 Обеспечить строительство **Жилого дома** различными формами финансирования. Выполнять производство строительно-монтажных и иных работ в рамках реализации проекта строительства **Жилого дома. Застройщик** имеет право самостоятельно осуществлять строительство **Жилого дома,** выполнять функции генерального подрядчика или привлекать для строительства **Жилого дома** сторонние организации.

3.1.2 После подписания настоящего **Договора** осуществить внутреннюю учетную регистрацию настоящего договора в электронном виде и на бумажном носителе согласно установленным **Застройщиком** правилам учета, с внесением в соответствующие носители всех необходимых реквизитов.

3.1.3 Не заключать в период действия договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на **Объект** долевого строительства **Участника долевого строительства.**

3.1.4 Уведомить **Участника долевого строительства** о необходимости подписания Акта приема передачи **Объекта** долевого строительства после ввода **Жилого дома** в эксплуатацию и получения данных обмеров органов технической инвентаризации.

3.1.5 Передать по Акту приема-передачи в собственность **Участника долевого строительства по** настоящему **Договору Объект** долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего **Договора в** надлежащий срок при условии надлежащего исполнения **Участником долевого строительства** условий настоящего **Договора.**

3.1.6 Обстоятельствами, прекращающими обязательство **Застройщика** перед **Участником долевого строительства** по передаче указанного в настоящем **Договоре Объекта** долевого строительства, являются:

• подписание **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта** долевого строительства;

• досрочное расторжение **Договора.**

3.1.7 Оказать **Участнику долевого строительства** содействие в оформлении прав собственности на **Объект** долевого строительства на условиях отдельного договора.

3.2 Участник долевого строительства обязан:

3.2.1 Выплатить **Взнос Участника долевого строительства** в размере и порядке, установленном настоящим **Договором,** лично или через представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.2 До сдачи **Жилого дома** приемочной комиссии и ввода в эксплуатацию **Участник долевого строительства** обязуется не проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. монтаж внутриквартирных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника долевого строительства** уплаты штрафа в размере десяти процентов от **Взноса Участника долевого строительства,** а также устранения допущенного нарушения силами **Участника долевого строительства** и за его счет. В любом случае, затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством РФ в полном объеме несет **Участи Долевого строительства.**

3.2.3 Не проводить работы, затрагивающие фасад **Жилого дома** и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, и т.п.) без получения необходимых согласований с **Застройщиком.**

3.2.4 В течение десяти календарных дней после получения уведомления от **Застройщика** лично или через доверенное лицо, полномочность которого должна быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.4.1 Подписать Акт сверки расчетов в соответствии с п.5.6 настоящего **Договора.**

3.2.4.2 Подписать Акт приема - передачи и принять **Объект** долевого строительства.

С момента подписания указанного Акта о принятии **Объекта** долевого строительства **Участник долевого строительства** становится ответственным за сохранность **Объекта** долевого строительства приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного технического состояния **Объекта** долевого строительства соразмерно Доли **Участника долевого строительства** (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране **Объекта** долевого строительства)

В день подписания **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта** долевого строительства **Участник долевого строительства** оплачивает (компенсирует) затраты на обслуживание его **Объекта** долевого строительства по действующим тарифам за период с даты подписания Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ **Жилого дома** приемной комиссией до момента подписания Акта приема-передачи. По соглашению **Сторон** указанные платежи перечисляются **Застройщиком** на счет организации, осуществляющей управление и эксплуатацию **Жилого дома.**

В случае нарушения **Участником долевого строительства** срока приема **Объекта** долевого строительства без письменного объяснения причин, **Застройщик** считается исполнившим обязательства по передаче **Объекта** долевого строительства **Участнику долевого строительства** надлежащим образом на указанную в уведомлении дату, а **Участник долевого строительства** считается принявшим полную ответственность за сохранность **Объекта** долевого строительства, а также обязан осуществлять полную оплату коммунальных услуг и эксплуатационных расходов по выставляемым счетам.

3.2.4.3 Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание **Объекта** долевого строительства, общего имущества **Жилого дома** и предоставления коммунальных услуг с организацией, обеспечивающей эксплуатацию **Жилого дома.**

С даты заключения договора на техническое обслуживание **Объекта** долевого строительства общего имущества **Жилого дома** и предоставление коммунальных услуг **Участник долевого строительства** производит оплату коммунальных услуг по действующим тарифам для физических лиц на основании данных приборов учета.

3.2.5 Участвовать в обеспечении эксплуатации **Жилого дома** согласно выбранному **Участником долевого строительства** способу управления.

3.2.6 Уведомить **Застройщика** в течение десяти дней с момента заключения договора страхование рисков, связанных с инвестирование в соответствии с настоящим **Договором** (в случае заключение такого договора).

3.2.7 Нести иные обязанности в соответствии с условиями настоящего **Договора** и требованиям законодательства.

3.2.8 Приобретение **Участником долевого строительства** прав и обязанностей по настоящему договору под именем другого лица не допускается.

Статья 4. Права Сторон

4.1. Участник долевого строительства имеет право:

4.1.1 При условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика, уступить право требования по настоящему договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Статья 5. Цена настоящего Договора и порядок ее уплаты

5.1 Цена настоящего **Договора** представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) **Объекта** долевого строительства и

денежных средств на уплату услуг Застройщика, в соответствии с частью 2 статьи 18 ФЗ-214. Стоимость оплаты услуг Застройщика составляет **10%** от суммы строительства (создания) Объекта долевого строительства.

5.2 С учетом размера площади **Объекта** долевого строительства, указанной в п. 1.2 настоящего **Договора,** с учетом части 1 статьи 5 ФЗ-214, размер денежных средств, подлежащих уплате **Застройщику Участником долевого строительства (Взнос)** составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек. Указанная цена **Договора** является фиксированной и перерасчету не подлежит.

5.3 Уплата **Взноса** производится **Участником долевого строительства** путем внесения платежа, указанного в п.5.2 настоящего **Договора,** в следующие сроки:

5.3.1 - первый платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – в течение пяти дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

5.3.2 - второй платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых ему Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 08 августа 2012 года за регистрационным номером 1481, имеющим ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождением: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19) (далее «КРЕДИТОР») согласно Кредитному договору № _____ от __.__.2017 г., по ставке 11,055% годовых, который заключен между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее «Кредитный договор») в дополнительном офисе №5230/0714 Ставропольское отделение № 5230 ПАО «Сбербанк» России, расположенного по адресу: г. Ессентуки, ул. Кисловодская, 24а, на срок 240 месяцев с даты предоставления фактического кредита.

5.3.2.1 Кредит, согласно кредитному договору, предоставляется Участнику долевого строительства для целей приобретения в собственность Квартиры, указанной в п 2.1 настоящего договора.

5.3.2.2 Залог прав требования Участника долевого строительства на квартиру, указанную в пункте 2.1 настоящего договора в силу закона возникает с момента государственной регистрации настоящего договора в соответствии с приложением пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьи 77 ФЗ от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.3.2.3 Квартира, указанная в п 2.1 настоящего договора будет в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на указанную квартиру, после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, на основании кредитного договора, который будет заключен в будущем. При этом Банк будет являться залогодержателем. Права залогодержателя будут удостоверяться Закладной.

5.4 В случае просрочки внесения платежа Стороны руководствуются требованиями частей 5 и 6 статьи 5 ФЗ-214: *«5. 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 в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона.*

6. 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».

5.5 После окончания строительства **Жилого дома** и получения технической документации **Застройщиком** по итогам обмеров органов технической инвентаризации, **Стороны** в течение десяти рабочих дней после получения **Участником долевого строительства** соответствующего оповещения от **Застройщика** обязаны произвести между собой расчеты.

5.6 После проведения взаиморасчетов между **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** по результатам обмеров **Жилого дома** органами технической инвентаризации, стороны подписывают "Акт сверки расчетов" по **Договору,** в котором свидетельствуют, что обязательство по выплате **Взноса** исполнено **Участником долевого строительства** надлежащим образом в полном объеме.

5.7 **Участник долевого строительства** вправе досрочно исполнить свои денежные обязательства по внесению **Взноса,** предварительно уведомив об этом **Застройщика.**

5.8 Оформление государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект** долевого строительства и связанные с этим затраты оплачиваются **Участником долевого строительства** дополнительно и не входят в стоимость настоящего договора.

Статья 6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

6.1 Застройщик **обязан передать** Объект **долевого строительства** Участнику долевого строительства **не позднее IV квартала 2018 г.**

6.2 В случае нарушения предусмотренного настоящим **Договором** срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта** долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере. установленном законом, исходя из размера ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, но не более 5% от стоимости Договора.

6.3 **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 **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении **Договора.**

Статья 7. Передача Объекта долевого строительства

7.1 Передача **Застройщиком Объекта** долевого строительства и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому **Сторонами** Акту приема-передачи.

7.2 Передача **Объекта** долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома.** Досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта** долевого строительства допускается.

7.3 **Участник долевого строительства,** получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) **Объекта** долевого строительства в соответствии с **Договором** и о готовности **Объекта** долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в семидневный срок со дня получения указанного сообщения.

7.4 При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта** долевого строительства в предусмотренный п.7.3. 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 или иной документ о передаче **Объекта** долевого строительства. При этом риск случайной гибели **Объекта** долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренного настоящим

пунктом **Договора** одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта** долевого строительства.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором

8.1 Застройщик обязан передать **Участнику долевого строительства Объект** долевого строительства, качество которого соответствует условиям **Договора** и проектной документации.
8.2 **Стороны** устанавливают пятилетний гарантийный срок для **Объекта** долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта** долевого строительства **Участнику долевого строительства.**

Статья 9. Основания и порядок досрочного расторжения договора

9.1 Досрочное расторжение **Договора** возможно в следующих случаях:

9.1.1 **По инициативе** Застройщика в одностороннем порядке:

9.1.1.1 В случае, если в соответствии с настоящим **Договором** уплата цены **Договора** должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа, и им будет допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

9.1.1.2 **В** случае, если в соответствии с **Договором** уплата цены **Договора** должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный **Договором** период, и им будет допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора** в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

9.1.2 По инициативе **Участника долевого строительства** при отсутствии условий, указанных в ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, **Застройщик** производит возврат полученных денежных средств **Участнику долевого строительства** без возмещения убытков, установленных ст. 15 ГК РФ, и без уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами, предусмотренными ст. 395 ГК РФ.

Срок возврата **Участнику долевого строительства** денежных средств устанавливается в течение 90 (девяноста) рабочих дней с момента расторжения настоящего **Договора.**

9.2 В случае расторжения Договора об участии в долевом строительстве по любым основаниям:
- при условии оплаты Участником долевого строительства денежного взноса, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, за счет кредитных средств, предоставляемых Кредитором, в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты расторжения настоящего договора в интересах Участника долевого строительства и Кредитора, подлежат возврату в дополнительный офис №5230/0714 Ставропольское отделение № 5230 ПАО «Сбербанк» России, расположенного по адресу: г. Ессентуки, ул. Кисловодская, 24а, по следующим реквизитам: _____
_____,
в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с КРЕДИТОРОМ;
9.2.1 денежные средства фактически поступившие от Участником долевого строительства в уплату собственных средств, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить на рублевый счет Участника долевого строительства по вкладу, открытому в банке.

Статья 10. Ответственность сторон

10.1 Гражданская ответственность **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение
обязательств по передаче жилого помещения по настоящему **Договору** застрахована: _____

„Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве
Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ОГРН 102770355935, ИНН 7704216908, сокращенное наименование ООО «ПРОМИНСТРАХ», адрес: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д. 12, офис 1705-1707)
ИНН 7704216908 КПП 770301001
р/с 40701810163620000001 в ВТБ24 (ПАО)
к/с 30101810100000000716 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО г. Москва
БИК 044525716
р/с 40701810301300001158 в АО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО
БИК 044525593
-Выгодоприобретатель: _____
-Страховая сумма: _____ (_____) рублей, 00 копеек.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему известны условия страхования и сведения о страховой организации. В случае уступки прав и передачи (перевода) своих обязанностей по настоящему договору **Участником долевого строительства** третьему лицу, выгодоприобретателем по соответствующему договору страхования становится третье лицо».

10.2 За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему **Договору** обязательств **Стороны** несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключением специально предусмотренных настоящим **Договором** случаев.

10.3 **Стороны** исходили из того, что у них имеется общая цель - инвестирование строительства **Жилого дома,** в силу чего нарушение денежного обязательства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой **Стороне** и иным заинтересованным в окончании строительства **Жилого дома** третьим лицам.

10.4 **Стороны** пришли к соглашению, что настоящий **Договор** заключен в соответствии со ст.8 и п.2 ст.421 ГК РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями ГК РФ.

10.5 Все выявленные дефекты и недоделки, некачественно выполненные работы определяются **Сторонами** и отражаются в Акте приема-передачи **Объекта** долевого строительства. Претензии по недостаткам, не учтенным в акте, не принимаются. Исправление таких недостатков осуществляется за счет **Участника долевого строительства.**

10.6 Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего договора, освобождает стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по договору. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

10.7 **Сторона,** выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую **Сторону** о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

10.8 Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х *(Трех)* месяцев, **Стороны** вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

10.9 **Сторона,** не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 11. Прочие условия и заключительные положения

11.1 Отношения **Сторон** по регулированию вопросов об исполнении обязательств по **Договору,** об использовании **Застройщиком** денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по **Договору,** о применении ответственности за нарушение обязательств по **Договору,** об уступке прав требований по **Договору,** о государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства, о расторжении **Договора,** а также по регулированию иных вопросов, которые не нашли свое отражение в настоящем **Договоре,** строятся в соответствии с действующим законодательством **РФ.**

11.2 Настоящий **Договор** заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **Жилого дома,** в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.3 Срок окончания строительства **Жилого дома** не может быть изменен в одностороннем порядке субъектами инвестиционной деятельности в связи с внесением изменений в проектную документацию на строительство **Жилого дома.**

11.4 Недействительность отдельных положений настоящего **Договора** не влечет недействительности всего **Договора** в целом.

11.5 Любые изменения или дополнения к настоящему **Договору,** оформляются письменными Договорами либо дополнительными соглашениями (приложениями) к настоящему **Договору,** которые являются его неотъемлемой частью, и подлежит государственной регистрации.

11.6 Вступление в **Договор** правопреемника (наследника) **Участника долевого строительства** оформляется его письменным соглашением с **Застройщиком;** при отсутствии такого письменного соглашения вступление в **Договор** правопреемника (наследника) **Участника долевого строительства** считается несостоявшимся.

11.7 **Договор** вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств обеими **Сторонами.**

11.8 Настоящий **Договор** составлен и подписан в трех экземплярах, из которых один хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и по одному экземпляру выдается **Сторонам.** Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.9 При изменении реквизитов: для - организационно-правовой формы наименования, адреса, номера расчетного счета; для **Участника долевого строительства** – паспортных данных, имени, адреса регистрации по месту жительства / пребывания, телефона, изменившая реквизиты **Сторона** обязана уведомить другую **Сторону** о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей **Стороны** за вызванные этим последствия. Положения настоящего пункта об извещении второй **Стороны** действительны также в случае длительного, более 30 (Тридцати) дней отсутствия **Участника долевого строительства** по указанному им месту фактического (отъезд в отпуск, командировку, госпитализация и иных случаях).

12. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Олимп»
ИНН/КПП 2609800350/261801001
ОГРН 1122651017477
Банк: Отделение №5230 Сбербанка России г.Ставрополь
Р/с 40702810160100003494
БИК: 040702615
Корсчет: 30101810907020000615
Юридический адрес: 357351Ставропольский край, Предгорный район, ст.Ессентукская, ул.Гагарина 7Е.
Тел.офис/факс 8(879-61)5-10-76
Моб/раб. 89283529240, 89280101007

Участник долевого строительства:

_____

_____

_____

Подписи сторон:

Застройщик:

_____

М.П.

Участник долевого строительства:

_____