**Договор № -**

**участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по улице Идарова 176 в г. Нальчике.**

**город Нальчик 2022г***.*

**Общество с ограниченной ответственностью фирма** **Специализированный застройщик** **«Агротехнологии»,** ИНН 0725001570, ОГРН 1100725000089, КПП 072501001, р/счет № 40702810360330001862, в ПАО Сбербанк, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615, юридический адрес: 360000, КБР, г. Нальчик, ул. Мальбахова, д. 30 Б, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального Директора **Шадова Андемиркана Аслангериевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) РФ, пол жен., дата рождения 30.07.19г. место рождения город, паспорт серия 83, выдан отделом №1 УФМС России по КБР в городе Нальчике, 09.06.2010 к/п 070-, зарегистрирована по адресу: г. Нальчик, ул., д. , кв. именуемый(ая) «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

**1.1. Застройщик—** юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее для строительства Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по улице Идарова 176, в г. Нальчике денежные средства Участников долевого строительства.

**1.2. Участник долевого строительства —** лицо, передающие денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на помещение в строящемся многоэтажном жилом доме со встроенными помещениями по улице: Идарова 176, в г. Нальчик.

**1.3. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями** (далее — Многоэтажный дом) — жилой дом, который будет состоять из нескольких жилых и нежилых помещений и общего имущества собственников таких помещений, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: КБР г. Нальчик, улица Идарова 176.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Жилой многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей | 17 |
| Общая площадь | 26840,9 |
| Материал наружных стен | кирпич |
| Материал поэтажных перекрытий | монолит |
| Класс энергоэффективности | Б+ |
| Класс сейсмостойкости | 8 баллов |

**1.4. Объект долевого строительства** — жилое помещение (далее — Квартира), доля в общем имуществе Многоэтажного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома и входящие в состав указанного Многоэтажного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

**1.5. Цена договора** — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства.

**1.6. Разрешение на строительство —** документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Многоэтажного жилого дома.

**1.7. Разрешение на ввод Многоэтажного дома в эксплуатацию** — документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.8**. Доля в общем имуществе Многоэтажного дома, подлежащая передаче Участнику долевого

строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома —

доля в праве собственности на общее имущество Многоэтажного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Квартиры в Многоэтажном доме на праве общей долевой собственности.

**1.9. Общее имущество Многоэтажного дома** — входящие в состав указанного Многоэтажного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и иных помещений, не принадлежащих отдельным собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоэтажном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоэтажного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**1.10. Банк** - ПАО «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, платежные реквизиты банка: Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО «Сбербанк России», БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 08 августа 2012 года).

**Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением третьих лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства –

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квартиры в | блок | подъезд | этаж | Площадь | Общая площадь | Кол-во |
| соответствии |  |  |  | квартиры, | квартиры в | комнат |
| с проектом  **(усл)** |  |  |  | кв.м | соответствии  с проектом, | (усл) |
|  |  |  |  |  |  |  |

расположенном по адресу: КБР. г. Нальчик, ул. Идарова 176, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, расположенного по адресу:КБР. г. Нальчик, ул. Идарова 176**.**

2.2. Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем виде: **кирпичные и бетонные стены оштукатурены, стяжка полов,** установка входной металлической двери; установка оконных блоков без установки подоконников; установка приборов учета; монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток и без разводки по квартире); монтаж системы водоснабжения: стояк холодного и горячего водоснабжения из полипропиленовых труб без внутриквартирной разводки, монтаж системы канализации: стояки с отводами для подключения сантехнического оборудования (без внутренней разводки); монтаж системы электроснабжения (без внутренней разводки).

2.3. Площадь Квартиры указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения паспортизации Объекта, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны. Стороны договорились о том, что, в случае отклонений более чем на 2,0 % от указанной в Договоре площади Квартиры, влечет за собой перерасчет стоимости Квартиры (Цены Договора).

Стороны договорились, что после получения результатов обмера БТИ (до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства), производят перерасчет долевого взноса в соответствии с возникшей разницей площадей, и осуществляют либо доплату за счет собственных средств, либо возврат средств, исходя из цены одного квадратного метра Площади Квартиры, указанной в п. 5.2. настоящего Договора. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

**Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных 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 (далее - Закон) и другими нормативными правовыми актами.

**Глава 4. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

**4.1.** Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

**4.2.** Федеральный закон 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» (с изменениями и дополнениями);

**4.3.** Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями);

**4.4.** Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

**4.5.** **Договор Аренды земельного участка от 16.06.2020г.., № 4630-АЗ** (дата регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР 23.06.2020., номер регистрации 07:09:0101010:79-07/024/2020-5. (земельный участок с **кадастровым номером № 07:09:0101010:79**. Земельный участок общей площадью – **17 948,0 кв. м**., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка).

**Дополнительное соглашение** от 18 марта 2021 года к договору аренды от 16.06.2020г.., № 4630-АЗ (дата регистрации Дополнительного соглашения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР 02.04.2021., номер регистрации 07:09:0101010:79-07/024/2021-6.

**4.6.** **Разрешение на строительство № № RU 07-301000-276-2015 от 15.10.2015года**, выданным Местной администрацией городского округа Нальчик. Срок действия Разрешения на строительство до 30 апреля 2025 года.

**4.7.** При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство 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.

**4.8.** Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте **www.sz-agrotehnology.ru.**

**4.9.** Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

**4.9.1.** настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

**4.9.2.** заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

**4.10.** Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора не заложен, не является предметом судебного разбирательства, не продан, в споре и под арестом не состоит и не обременен какими-либо иными правами третьих лиц.

**Глава 5. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

5.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Квартиры, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2. С учетом размера Площади Квартиры размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена Договора), составляет: **2 279 500 (два миллиона двести семьдесят девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек** из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры в размере **48 500 (сорок восемь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.**

5.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных денежных средств путем внесения суммы, указанной в п. 5.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере **– 341 925 (триста сорок одна тысяча девятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек** не позднее 5 (пять) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя Депонента.

За счет кредитных средств сумму в размере **1 937 575 (один миллион девятьсот тридцать семь тысяч пятьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек**, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя Депонента, не позднее **10 (десять)** банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства **Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»** (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, платежные реквизиты банка: Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в ПАО «Сбербанк России», БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 08 августа 2012 года). (Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по **Кредитному** **договору №** от **..2022 г.,** заключаемому в городе **Нальчике,** на срок **360 (Триста шестьдесят) месяцев** между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры.

5.4. Общий размер долевого взноса, установленный п. 5.2. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета стоимости Квартир в соответствии с п. 2.3. Договора.

5.5. Просрочка внесения платежа (уплата Цены Договора) на срок более чем 2 (Два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке.

5.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств 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.

5.7. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет:

5.7.1. За счет собственных средств сумму в размере:

**341 925 (триста сорок одна тысяча девятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек.**

За счет кредитных средств сумму в размере **1 937 575 (один миллион девятьсот тридцать семь тысяч пятьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек.**

5.7.2Расчеты между сторонами производятся с использованием **счета эскроу №,** открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте). Эскроу-агент: ПАО «Сбербанк России», (место нахождения: 360000, КБР, г. Нальчик, ул. Пушкина/Кешокова, 33а/72. платежные реквизиты банка: Корреспондентский счет № 30101810907020000615, БИК 040702615, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 072543001.

Срок условного депонирования денежных средств - **не позднее 30.04.2026 г.** (Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования). Срок внесения денежных средств на счет эскроу – **не поздне6 5 (пять)** дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. *(если в представленном договоре будет отражен конкретный срок, необходимо проверять его корректность со сроками оплаты по ДДУ. Т.е. что бы срок перечисления на счет эскроу фактически не оказался ранее срока оплаты по ДДУ и выдачи кредитных средств).* Размер депонируемой суммы **2 279 500 (два миллиона двести семьдесят девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.**

5.8. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5.9. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.10. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора

5.11. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**6.1. Участник долевого строительства обязан**:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с главой 5 настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиру, указанную в настоящем Договоре, по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его извещения Застройщиком о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Акту приема-передачи. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если подписание Акта приема-передачи Квартиры было задержано по вине Участника долевого строительства.

6.1.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике, которые возлагаются на Участника долевого строительства.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

6.1.6. Вступая в число Участников долевого строительства по строительству Дома, Участник долевого строительства до момента завершения его строительства приобретает право на часть незавершенного строительством Дома, являющегося общей долевой собственностью.

**6.2. Застройщик обязан**:

6.2.1. Использовать предоставленную Участником долевого строительства сумму строго по целевому назначению.

6.2.2. При выполнении Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному Акту, в соответствии с согласованным Сторонами планом Квартиры, не позднее **30.04.2026г. Срок завершения строительства – 30.11.2025г. Срок ввода в эксплуатацию - 28.02.2026г.**При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 20 настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

6.2.3. Осуществлять строительство в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, а также осуществлять благоустройство прилегающей к дому территории. Застройщик также обязуется обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам и требованиям, указанным в п. 2.1. Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные в настоящем Договоре.

6.2.4. Осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНиПами и Проектной документацией, с соблюдением сроков и условий, установленных Договором.

6.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

6.2.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

6.2.7. Давать письменный ответ на письменный запрос Участника долевого строительства, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

**Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 6.2.2. настояще­го Договора.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Догово­ром срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства Заст­ройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пе­ни) в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Догово­ром срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении ус­ловий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами Дополнительного соглашения к Договору. При этом все расходы, связанные с государственной регистрацией Дополнительного соглашения к Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике, несет Застройщик.

7.4. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения Дополнительного соглашения к Договору и требования расторгнуть Договор, Застройщик, при условии получения письменного требования Участника долевого строительства, обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, возвратить на указанный последним в письменном требовании расчетный счет, ранее перечисленные Участником долевого строительства денежные средства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств, в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

**Глава 8. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ**

8.1. Передача Застройщиком Квартиры и принятие ее Участни­ком долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

8.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после по­лучения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Квартиру в течение 2 (Двух) месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартиры к передаче обязан приступить к ее принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий передаточный Акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный ч. 1 п. 8.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.5. настоящего Договора) Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, до подписания передаточного Акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие качества Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются недостатки, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания передаточного Акта о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
* соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;
* возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, предусмотренного ч. 1 п. 8.4. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Договора за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по передаточному Акту.

**Глава 9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий предусмотренный настоящим Договором срок передачи Квартиры на 2 (Два) месяца;
* неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.5. Договора;
* существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
* нецелевого использования Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по Договору.

9.2. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.1. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Централь­ного банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участни­ком долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств, в счет Цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Закона в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. До момента возврата денежных средств Участнику долевого строительства в части произведенной оплаты по Договору за ним сохраняются права требования по Договору на Квартиру. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства, последний подает заявление о внесении записи в ЕГРП о расторжении Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора.

9.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с Законом.

9.5. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

**Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строи­тельства Квартиру, качество которой соответствует условиям и требованиям на­стоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

10.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры, Участник долевого строительства в одностороннем поряд­ке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

10.3. Условия Договора об освобождении Застройщика от ответст­венности за недостатки Квартиры являются ничтожными.

10.4. Гарантийный срок для Квартиры составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства (Квартиру), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта (или иного документа) о передаче объекта долевого строительства по Объекту.

10.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застрой­щику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при ус­ловии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обяза­тельств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим До­говором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.2. В случае нарушения Застройщиком целевого использования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, Договор, по требованию Участника долевого строительства, может быть расторгнут в судебном порядке.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

**Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требова­ний по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Рос­сийской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и предоставить Застройщику экземпляр оригинала договора уступки прав требования по настоящему Договору, зарегистрированного органами, осуществляющими государственную регистра­цию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требова­ний по настоящему Договору допускается с момента государствен­ной регистрации Договора до момента подписания Сторонами пере­даточного Акта о передаче Квартиры.

**Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного Акта или иного доку­мента о передаче Квартиры.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами пе­редаточного Акта о передаче Квартиры.

**Глава 14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

14.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

14.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (Дома), строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

14.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 14.1.-14.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

* возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и настоящим Договором;
* 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 Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

**Глава 15. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

15.1. Участник долевого строительства впра­ве обратиться в органы, осуществляющие государственную регистра­цию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, пост­роенную в составе Объекта за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником до­левого строительства передаточного Акта о пе­редаче Квартиры.

15.2. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не мо­жет быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

15.3. Государственная регистрация возникновения права соб­ственности на Квартиру одновременно являет­ся государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

**Глава 16. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, УПЛАЧИВАЕМЫХ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ**

16.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией, и оплату услуг Застройщика.

16.2. Застройщик гарантирует целевое расходование денежных средств, уплачиваемых ему Участником долевого строительства по настоящему Договору.

**Глава 17. СРОК ДЕЙСТВИЯ**

**ДОГОВОРА**

17.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

17.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному со­гласию Сторон.

**Глава 18. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

18.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Квартир является их соответствие утвержденной про­ектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Актом приемочной комиссии о приемке законченного строительством Объекта, оформленным в уста­новленном порядке.

18.2. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, ко­торые являются его неотъемлемой частью.

18.3. Право залога у Застройщика на Объект недвижимости не возникает в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ. Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика. Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на счет Участника долевого строительства.

**Глава 19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

19.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по на­стоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглаше­ния в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

19.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору явля­ются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

19.3. Стороны подтверждают действительность своих реквизитов, предусмотренных настоящим Договором. В случае изменения любого из указанных реквизитов, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, с приложением копии документов, подтверждающих изменения.

19.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию, каждый экземпляр имеет одина­ковую юридическую силу.

Приложения:

Приложение № 1

**Глава 20. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА,**

**ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью фирма** **Специализированный застройщик** **«Агротехнологии»,** ИНН 0725001570, ОГРН 1100725000089, КПП 072501001, р/счет № 40702810360330001862, в ПАО Сбербанк, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615, юридический адрес: 360000, КБР, г. Нальчик, ул. Мальбахова, д. 30 Б, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального Директора **Шадова Андемиркана Аслангериевича**, действующего на основании Устава.  **Шадов А.А. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |