**ДОГОВОР № 2/**

**об участии в долевом строительстве жилого дома**

*город Нальчик «» 2022 г.*

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройгрупп-07»,** зарегистрированное Управлением федеральной налоговой службы по Кабардино-Балкарской Республике за основным регистрационным номером (ОГРН) 1160726050946, в лице Генерального директора, Бичекуевой Ларисы Магамедовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

и гражданка Российской Федерации

, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** c другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

**Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- Объект (Дом) – Многоквартирный жилой дом **№ 2 (два), состоящий из 8 блоков**, 7-ми этажный, на 180 квартир, общей площадью здания – 20 273,96 кв. м., расположенного по адресу: **Кабардино-Балкарская республика, город Нальчик, ул. Кабардинская б/н**,с сетями инженерно-технического обеспечения: электрическая, тепловая, водопроводная, канализационная, ливневая, сети связи, на земельном участке площадью **6 835** **кв.м** с кадастровым номером **07:09:0101018:835**

**Многоквартирный жилой дом имеет** основные характеристики:

* вид: ***многоквартирный жилой дом****,*
* назначение: ***жилое****,*
* этажность: ***7 этажей****,*
* общая площадь: ***20 273,96 кв.м.***
* материал наружных стен и каркаса: ***С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки и т.д),***
* материал поэтажных перекрытий: ***Сборные железобетонные***
* класс энергоэффективности: ***В***

сейсмостойкость: ***8 баллов (СП 14.13330.2011и ОСР-97) в соответствии с СП 14.13330.2014*.**

* Объект долевого строительства - **Квартира**, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. План Квартиры приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору;

- Жилая площадь – площадь жилых комнат в Квартире;

- Площадь Квартиры - площадь Квартиры, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе жилую площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас на основании которой, исходя из стоимости одного квадратного метра рассчитывается стоимость Квартиры (Цена Договора);

- Общая площадь Квартиры - площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, и, которая, будучи уточненной после проведения натурных обмеров кадастровым инженером после ввода Объекта в эксплуатацию, будет указана в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Данная площадь определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и «состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования (балконов, лоджий, веранд и террас) предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства;

* Все вышеуказанные площади уточняются после натурных обмеров кадастровым инженером после ввода Объекта в эксплуатацию;
* Окончательная площадь Квартиры - уточненная после натурных обмеров кадастровым инженером после ввода Объекта в эксплуатацию Площадь Квартиры.

**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 – **\_\_ (\_\_\_)** комнатная Квартира со строительным номером **№ \_\_**, площадью Квартиры **\_\_\_** кв.м. с учетом увеличения или уменьшения площади, после обмера по внутреннему периметру всей горизонтальной проекции квартиры с учетом лоджий, балконов, мест общего пользования и завершения всех расчетов по настоящему Договору. Площадь квартиры определена в пределах внутреннего контура граней, ограждающих ее конструкций без учета межкомнатных перегородок, расположенную на **\_\_\_** этаже, Блока **«\_\_\_»,** (далее по тексту - Квартиру), построенную в соответствии с проектной документацией в **многоквартирном жилом доме** **№2** расположенном по адресу: **Кабардино-Балкарская Республика, город Нальчик, ул.Кабардинская б/н,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, расположенного по адресу: **Кабардино-Балкарская Республика, город Нальчик, ул. Кабардинская б/н.**

2.2. Квартира будет передана Участникам долевого строительства в следующем виде: без внутренней отделки, внутриквартирные перегородки в один ряд, без внутриквартирной разводки водопровода (для подключения к стоякам – отводы с индивидуальными поквартирными счетчиками расхода ХВС); канализование: без внутриквартирной разводки и установки сантехнических приборов (для подключения к стояку – отвод с заглушкой); система электроснабжения: устройство системы электроснабжения до ввода в Квартиру; система газоснабжения со счетчиком с внутриквартирной разводкой; система вентиляции ( без вентиляционных решеток и без разводки по квартире). В Квартире будут установлены: металлическая входная дверь, оконные блоки из профиля ПВХ.

2.3. Площадь Квартиры указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения паспортизации Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны. Стороны договорились о том, что, в случае отклонений более чем на 1 кв.м., от указанной в Договоре площади Квартиры, влечет за собой перерасчет стоимости Квартиры (Цены Договора).

Стороны договорились, что после получения результатов обмера кадастрового инженера (до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства), производят перерасчет долевого взноса в соответствии с возникшей разницей площадей, и осуществляют либо доплату, либо возврат средств, исходя из цены одного квадратного метра Площади Квартиры, указанной в п. 5.2. настоящего Договора.

**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 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О государственной регистрации недвижимости».

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

4.5. Разрешение на строительство № 07-301000-50-2021 от «02» июня 2021 года, выдано Местной администрацией городского округа Нальчик сроком действия до «25» декабря 2027 года.

4.6. 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.

4.7. 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.наш.дом.рф.**

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

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

4.8.2. 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;

4.9. 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 кадастрового учета 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 **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, из расчета **\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) 00 копеек** за **1 (Один)** квадратный метр Площади Квартиры.

5.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения суммы, указанной в п. 5.2. настоящего Договора, в безналичном порядке на счет эскроу, указанный в настоящем Договоре, в течение **5 (Пяти)** рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 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. **\_\_\_\_\_\_\_\_) 00 копеек** за счет государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК- №\_\_\_\_\_\_, выданного на основании решения Управление ПФР ГУ – ОПФР ПО КБР В ГОРОДЕ НАЛЬЧИКЕ от 11.12.2014 г. №\_\_\_\_\_в качестве первоначального взноса по кредиту на эскроу счет заемщика.

5.7.2. **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) 10 копеек** за счет собственных средств в качестве первоначального взноса по кредиту на эскроу счет заемщика.

5.7.3 Остальная часть денежных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек** оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства **по кредитному договору № от \_\_\_\_\_\_ г., на срок месяцев, по ставке % годовых Публичным акционерным обществом Сбербанк России.**

5.7.4. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и  договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

 Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройгрупп-07»

Депонируемая сумма: составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

5.7.5.Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, являются Участники долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участников долевого строительства после государственной регистрации договору участия в долевом строительстве на Объект недвижимости к Заемщику, а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка.

Перечисление денежных средств на эскроу счет Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве по объекту недвижимого имущества, указанного в п. 2.1 Договора к Участникам долевого строительства и залога права требования в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**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 государственной 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. Ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию не позднее **2-го квартала 2025 года**. 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 **4-го (четвертого) квартала 2025 года.** 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 описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 20 настоящего Договора, вручено лично под расписку или направлено по адресу электронной почты дольщика указанного в реквизитах договора.

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.

6.2.8. Не вносить в проектную декларацию по Проекту изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках Проекта.

**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 30 (Тридцати) 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.

**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 30 (Тридцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора.

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 ЕГРН 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 так же 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. Гарантийный срок на несущие конструкции Дома (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.

10.4. 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.

**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 «План Квартиры».

Приложение № 2 «СХЕМА местоположения объекта долевого участия в строительстве на этаже».

**Глава 20. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА,**

**ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО «Специализированный застройщик «Стройгрупп-07»**  Адрес: КБР, г.Нальчик, ул.Лермонтова, д.54, офис 306  ОГРН 1160726050946  ИНН/КПП 0725018380/072501001  расч.счет № 40702810160330000801  Ставропольского отделение №5230 ПАО Сбербанка России  корр.счет 30101810907020000615  БИК 040702615  Генеральный директор  Бичекуева Л.М. **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Гр. РФ**  Номер счета эскроу:  Банк получателя:  БИК:  Кор. счет:  ИНН:  Адрес банка: |

**Приложение № 1 «План Квартиры»**

**к Договору № 2/ об участии в**

**долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_.2022 г.**

**ПЛАН КВАРТИРЫ**

Со строительным номером № \_\_\_, состоящей из \_\_ комнат, расположенной на \_\_ этаже 7-ми этажного многоквартирного жилого дома №2, блок \_\_, расположенного по адресу: КБР, г.Нальчик, ул.Кабардинская б/н.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО «Cпециализированный застройщик»**  **«Стройгрупп-07»**  **Генеральный директор**  Бичекуева Л.М. **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Гр. РФ**  **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

**Приложение № 2 «Схема местоположения**

**объекта долевого строительства**

**на строительном этаже»**

**к Договору № 2/ об участии в**

**долевом строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_\_.2022 г.**

**СХЕМА**

**местоположения объекта долевого строительства**

**на строительстве на этаже.**

Со строительным номером № \_\_\_, состоящей из \_\_ комнат, расположенной на \_\_ этаже 7-ми этажного многоквартирного жилого дома №2, блок \_\_, расположенного по адресу: КБР, г.Нальчик, ул.Кабардинская б/н.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО «Cпециализированный застройщик»**  **«Стройгрупп-07»**  **Генеральный директор**  Бичекуева Л.М. **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | |  | | --- | | **Гр. РФ**  **.** **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | | |