

Договор №19-19
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
по улице Шогенова б/н в г. Нальчике.

г. Нальчик

08.09.2023г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тлепш»
ИНН - 0705001282, ОГРН - 1020700590470, юридический адрес: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 4, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Шомахова Заура Хажбировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) *********, именуемый(ая) «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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 Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по улице Шогенова б/н, 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 Многоквартирный жилом доме по улице: Российская Федерация, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, улица Шогенова б/н.

1.3.Многоквартирный жилой дом (далее — Многоквартирный дом) – многоквартирный дом, который будет состоять из нескольких жилых и нежилых помещений и общего имущества собственников таких помещений, строящийся за счет собственных средств Застройщика, а так же с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, улица Шогенова б/н.

Основные характеристики Многоквартирного дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	5
Общая площадь	2311,35
Материалы наружных стен	кирпич
Материал поэтажных покрытий	Многопустотные плиты
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	8 баллов

1.4. Объект долевого строительства - жилое помещение (далее - Квартира), доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного

Многоквартирного 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 Многоквартирного дома.

1.7. Разрешение на ввод Многоквартирного 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 Многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Квартиры в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.9. Общее имущество Многоквартирного дома - входящие в состав указанного Многоквартирного дома помещения в данном Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и иных помещений, не принадлежащих отдельным собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного 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.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве Многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», (далее — Федеральный Закон), Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. Строительство Многоквартирного дома ведется в соответствии с Разрешением на Строительство **07-09-12-2023 от 20.01.2023г**, выданным Местной администрацией городского округа Нальчик.

2.3. Договор Аренды земельного участка от 14.08.2019г., №4455-А3 (дата регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР 23.08.2019г., номер регистрации 07:09:0103002:924-07/024/2019-3, (земельный участок с кадастровым номером 07:09:0103002:924. Земельный участок общей площадью — 127 458,0 кв. м., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирная жилая застройка).

2.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и об объекте строительства, в установленном законом порядке предоставлена в соответствующие государственные органы, опубликована на [сайте наш.дом.рф](http://наш.дом.рф), а также размещена для в офисе Застройщика.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязуется оплатить обусловленную Договором цену

согласно условиям Договора и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. **В строящемся многоквартирном доме предусмотрено 24 помещений (24 квартиры).** Так же в состав строящегося многоквартирного дома входит объект незавершенного строительства с кадастровым номером: **07:09:0103002:незарегистрирован.**

3.3. Квартира имеет следующие характеристики:

Блок - секция	Корпус	Квартира	подъезд	этаж	Площадь квартиры без учета балкона	Кол-во комнат
А	19	19	2	3	44,7	1

Общая площадь квартиры определена в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом соглашений Сторон, согласно условиям настоящего Договора.

Площадь квартиры вместе с номером квартиры являются проектными и могут изменяться после внесения уточнений и изменений в проект Многоквартирного дома, в соответствии с требованиями проектных и иных контролирующих организаций.

Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по данным государственной технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. Местоположение Квартиры на плане Многоквартирного дома указано в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию до 01 июля 2024 г.

4.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору передать в собственность соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи по Акту до 30 сентября 2024г

4.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Настоящим Сторонам согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.4. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта Долевого строительства Участнику долевого строительства могут быть изменены в случае соответствующего распорядительного правового акта Местной администрации г.о.Нальчик. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств. При получении от Застройщика соответствующего уведомления и предложения о заключении дополнительного соглашения об изменении сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней, с даты получения уведомления. На случай отказа Участником долевого строительства от заключения дополнительного соглашения Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

4.5. В соответствии с достигнутой Сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.6. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.7. Застройщик гарантирует, что права на вышеназванный Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, состоять в споре, под арестом или запрещением. Застройщик обязуется передать квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

5.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участник долевого строительства обязуется:

5.1. Обеспечивать финансирование строительства Объекта долевого строительства, в том числе Квартиры; указанной в подпункте 3.3, настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемый в результате финансирования строительства Многоквартирного дома.

5.3. С момента передачи Многоквартирного дома, в котором расположена указанная в подпункте 3.3. настоящего Договора Квартира, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации, нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок.

5.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

5.5. В течение недели со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

5.6. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта перепланировка, введение внутридомовых перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов, пробивка проемов, ниши, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и

уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

5.7. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступать свои права по Договору третьим лицам с согласия Застройщика. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом.

5.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт.

5.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

5.10. Участник дает свое согласие на целевое кредитование, для строительства данного объекта.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА

6.1. Цена договора на дату заключения настоящего Договора составляет:

2 235 000,00 (Два миллиона двести тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).

6.2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра площади объекта долевого строительства, приведенной в пункте 3.3. настоящего Договора, включает в себя затраты Застройщика на строительство квартиры, место общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к многоквартирному дому территории и иных работ, необходимых для ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а так же затраты на оплату услуг Застройщика, которые составляют **50 000,00 (Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)**, и определяются как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства в размере **48 000,00 (Сорок восемь тысяч рублей 00 копеек)** и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере **2 000 (две тысячи рублей 00 копеек)**.

6.3. Цена договора может быть изменена после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в случае изменения площади Квартиры в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора.

6.4. Дополнительные расчеты, предусмотренные подпунктом 6.3. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади, определенной подпунктом 6.2. настоящего Договора.

7. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

7.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего договора на специальный счёт эскроу, открываемый в Банке Публичное акционерное общество Сбербанк России (зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481 от 11.08.2015 г., имеющим ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензии Банка России на осуществление банковской операции от 11.08.2015 № 1481), (Далее именуемый Эскроу-агент), открываемому для учёта в блокирование денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Депонент: *****

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тлепш»** ИНН 0705001282, ОГРН 1020700590470, юридический адрес: 360017, г. Нальчик, ул. Байсултанова, 4, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Шомахова Заура Хажбировича

Депонированная сумма: **2 235 000,00 (Два миллиона двести тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).**

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счёта эскроу после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее 31.12.2023г.

Денежные средства на счёт эскроу вносятся после регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать больше чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечения условного срока депонирования;
- перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с договором счёта эскроу,
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновении иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счёта эскроу, Участник долевого строительства несет за свой счёт.

7.2. В случае если уплата цены Договора должна производиться Участником Долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ

7.3. В случае, если уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое 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 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ

7.4. Подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном Банке.

7.5. К моменту передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, цена настоящего Договора и необходимые для исполнения настоящего Договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства, если условиями договора не установлено иное.

7.6. Окончательный расчет между Сторонами будет производиться после фактических замеров, проведенных органом технической инвентаризации. В случае возникновения разницы между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора и общей площади объекта, указанной в техническом (кадастровом) паспорте объекта, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление.

7.7. При увеличении общей проектной площади Объекта долевого строительства, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого комплекса в эксплуатацию Участнику долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, что подтверждается фактическими замерами органа технической инвентаризации, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.3. настоящего Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления, указанного в п. 7.6. настоящего Договора.

7.8. При уменьшении общей проектной площади Объекта долевого строительства, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого комплекса в эксплуатацию Участнику долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, что подтверждается фактическими замерами органа технической

инвентаризации, Застройщик оплачивает (возмещает) Участнику долевого строительства разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.3. настоящего Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента получения Застройщиком данных фактических замеров, проведенных органом технической инвентаризации.

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Виды работ, подлежащих выполнению Застройщиком в Квартире: установка входной двери; установка оконных блоков; установка приборов учета газа и воды; в квартиру будут заведены газ со счетчиком (без разводки), стояк холодного водоснабжения из полипропиленовых труб без внутридомовой разводки. Стороны договорились, что квартира будет передана участнику долевого строительства без возведения внутренних(внутриквартирных) перегородок(стен). Исключение указанных видов работ обосновано согласием Сторон за счет соразмерного уменьшения цены настоящего Договора. Окончательная стоимость квартиры, приведенной в п. 3.3 настоящего Договора с учетом вычета стоимости возведения внутренних(внутриквартирных) перегородок(стен) приведена в п.6.1. настоящего Договора.

8.3. Гарантийный срок Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1. В обеспечении исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, указанный в подпункте 2.3. настоящего Договора в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на котором осуществляется строительство Объекта, и строящиеся на этом земельном участке Объект.

9.2. В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу участник долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент возникновения претензий.

10.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке с в следующих случаях:

- если Застройщик нарушил сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотренные в подпункте 4.2. настоящего Договора; если Застройщик существенно нарушил требования к качеству объекта долевого строительства;
- в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в судебном порядке, если Застройщик прекратил или приостановил строительство Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

10.5. Во всех случаях, перечисленных в подпункте 10.3., 10.4. настоящего Договора Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

10.6. В случае, если Многоквартирный дом построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Многоквартирного дома, или с иными недостатками которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования Участник долевого строительства по своему выбору имеет право потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок исчисляется с даты письменного обращения Участника долевого строительства к Застройщику;
- возмещения собственных расходов на устранение выявленных недостатков;
- соразмерного уменьшения Цены договора.

10.7. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, перечисленным в подпункте 10.3 Застройщик в течение 20 (двадцати) рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные финансовые средства.

10.8. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, перечисленным в подпункте 10.4 Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные финансовые средства.

10.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.10. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае систематического нарушения Участником долевого строительства (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения платежа в счет оплаты Цены настоящего Договора в течение более чем двух месяцев. При этом Застройщик не менее чем за 30 календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого

требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора при предоставлении Участником данных о расчетном счете.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

11.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

11.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1 Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и подлежат обязательной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике.

12.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Соглашение признается действительным, если совершено в письменной форме, скреплено печатями и подписано Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.

12.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

12.6. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой

юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, оферты и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

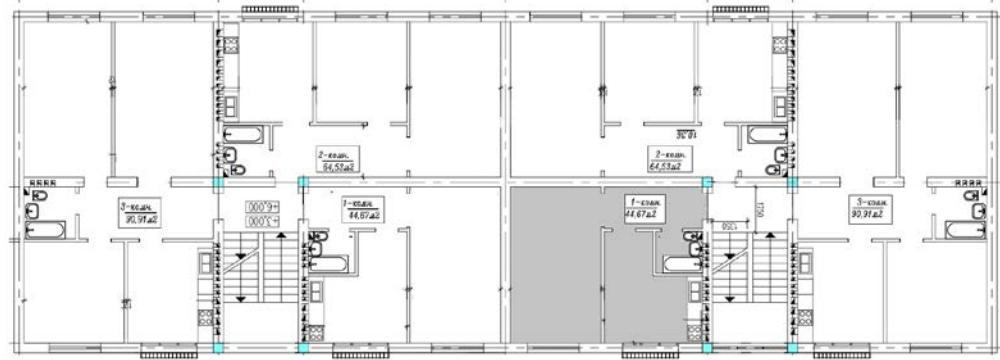
12.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному - для каждой Стороны и один экземпляр - для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик	Участники долевого строительства
<p>ООО СЗ «ТЛЕПШ»</p> <p>Юридический Адрес: 360017, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Байсултанова, д. 4</p> <p>ИНН/КПП: 0705001282/072501001</p> <p>ОГРН: 1020700590470</p> <p>р/сч: 40702810860330180131</p> <p>к/с: 30101810907020000615</p> <p>Банк получателя СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО СБЕРБАНК г. Ставрополь</p> <p>БИК: 040702615</p> <p>E - mail: shoma572004@mail.ru</p>	*****
Директор _____ Шомахов З.Х.	*****

Приложение 1
к Договору №19-19
участия в долевом строительстве
Многоквартирного жилого дома
по улице Шогенова б/н в г.Нальчике

План квартиры **19** (усл) корпус **19** Блок -секция «**А**» на **3** этаже по адресу: Российская
Федерация, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, улица Шогенова б/н.



Площадь квартиры: **44,7 м²**

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик	Участники долевого строительства
<p>ООО СЗ «ТЛЕПШ»</p> <p>Юридический Адрес: 360017, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Байсултанова, д. 4</p> <p>ИНН/КПП: 0705001282/072501001</p> <p>ОГРН: 1020700590470</p> <p>р/сч: 40702810860330180131</p> <p>к/с: 30101810907020000615</p> <p>Банк получателя</p> <p>СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ</p> <p>№5230 ПАО СБЕРБАНК г. Ставрополь</p> <p>БИК: 040702615</p> <p>E - mail: shoma572004@mail.ru</p>	<p>-----</p>
Директор _____ Шомахов З.Х.	*****