

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Москва

« _____ » _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФРИЗ-ИНВЕСТ» в лице генерального директора **Бондаренко Дмитрия Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое **«Застройщик»**,

и гр. Российской Федерации _____, с другой стороны, именуемый **«Участник долевого строительства»/«Участник»**,

именуемые далее при совместном упоминании **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **«Многоэтажный жилой комплекс»**, создаваемый по строительному адресу: г. Москва, СЗАО, Щукино, ул. Расплетина, корпус _____. После завершения строительства **«Многоэтажного жилого комплекса»** ему будет присвоен почтовый адрес. **«Многоэтажный жилой комплекс»** включает в себя следующие основные характеристики многоквартирного дома:

- материал наружных стен: монолитный железобетон;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергосбережения: С+;
- общая площадь: _____ кв.м;
- этажность: _____;

- класс сейсмостойкости: сейсмичность района строительства - 5 баллов. Требования, предъявляемые к сейсмостойкости, на дом не распространяются, т.к. в соответствии с СП 14.13330.2010 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах» влияние сейсмичности учитываются, начиная с 7 баллов и выше.

1.2. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в пункте 2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоэтажного жилого комплекса»**, и входящее в состав **«Многоэтажного жилого комплекса»**, создаваемого также с привлечением денежных средств **«Участника»**, при условии выполнения **«Участником»** всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

1.3. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик **«ФРИЗ-ИНВЕСТ»**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке **«Многоэтажного жилого комплекса»**, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент подписания настоящего Договора:

1.3.1. разрешение на строительство N 77-214000-019345-2021 от 19.01.2021 г. на строительство **«Многоэтажного жилого комплекса»** (выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы);

1.3.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте www.krost.ru проектную декларацию. Права на доменное имя, которое включено в электронный адрес сайта, принадлежат Застройщику;

1.3.3. на праве собственности земельный участок на основании договора купли-продажи от 02.10.2015г. № 66/840-Д, заключенного с АО «ЦентрАтом», с кадастровым номером 77:08:0011001:5834, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Расплетина.

1.3.4. Застройщик на момент заключения настоящего Договора обладает правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и отвечает требованиям, указанным в подпунктах 2-8 пункта 2, пунктах 2.2, 2.3 статьи 3 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» (далее по тексту – **«Закон №214-ФЗ»**).

1.4. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Закон №214-ФЗ.

1.5. **Общая проектная площадь Объекта с применением понижающих коэффициентов** - сумма общей площади «Объекта», определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/террас (с применением коэффициента 0,3), лоджий (с применением коэффициента 0,5), в случае наличия таковых (на основании Приказа Минстроя России № 854/пр от 25.11.2016г).

Устанавливается «Сторонами» в целях исчисления «Цены Договора» до проведения технической инвентаризации «Объекта» и рассчитывается на основании проектной документации, может не совпадать с Фактической площадью Объекта.

1.6. **Общая проектная площадь Объекта без применения понижающих коэффициентов** - сумма площадей всех отапливаемых помещений «Объекта» (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений «Объекта» (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (на основании Приказа Минстроя Росси № 631/пр от 15.10.2020г.).

1.7. **Фактическая площадь Объекта** - сумма общей площади «Объекта», определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/террас (с применением коэффициента 0,3), лоджий (с применением коэффициента 0,5), в случае наличия таковых, определенная по результатам технической инвентаризации «Объекта».

Устанавливается «Сторонами» в целях исчисления окончательной «Цены Договора» и может не совпадать с Общей проектной площадью Объекта.

1.8. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником» для строительства (создания) «Объекта», который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение «Общей проектной площади Объекта с применением понижающих коэффициентов» на стоимость одного кв. м. площади «Объекта», указанную в п.3.1. «Цена Договора».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Застройщик» обязуется своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить в предусмотренный настоящим Договором срок «Многоэтажный жилой комплекс» и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать «Участнику» «Объект», а «Участник» обязуется уплатить «Цену Договора» и принять «Объект» в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. «Объект» имеет следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	№ кв-ры проектный	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м	Жилая площадь квартир, кв.м

Примерный план «Объекта», отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося «Многokвартирного дома» приведен в Приложении №1 и №2 к настоящему Договору, являющимися его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для «Застройщика» каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

2.3. «Стороны» признают, что свидетельством надлежащего качества «Объекта», его соответствия условиям настоящего Договора, проектной документации, градостроительным регламентам, техническим и строительным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям, является заключение о соответствии построенного «Многоэтажного жилого комплекса» проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или

разрешение на ввод **«Многоэтажного жилого комплекса»** в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

«Стороны» пришли к соглашению, что **«Объект»** не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан **«Участнику»** в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство **«Многоэтажного жилого комплекса»**, при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;
- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливаются и не поставляется;
- работы по заземлению ванн выполняются **«Участником»**;
- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;
- система вентиляции и кондиционирования не устанавливается.
- работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются **«Участником»**;
- монтаж и допуск электроустановки Объекта по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме выполняется **«Участником»**;
- электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

«Участник» самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования **«Объекта»** по назначению.

2.4. **«Участник»** ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики **«Объекта»** по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п.2.2 и Приложениях №1,2 к настоящему Договору.

2.5. **«Участник»** до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными **«Законом № 214-ФЗ»**.

2.6. **«Застройщик»** обязуется использовать полученные по настоящему Договору средства для финансирования строительства создания **«Многоэтажного жилого комплекса»** и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников, согласно п. 1 ст. 18 **«Закона № 214-ФЗ»**.

2.7. Гарантийный срок для **«Объекта»** устанавливается сроком 5 (пять) лет с даты передачи **«Объекта» «Участнику»**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **«Объекта»** и/или **«Многоэтажного жилого комплекса»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта»** и/или **«Многоэтажного жилого комплекса»**, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в **«Многоэтажном жилом комплексе»**.

2.8. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта»**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа **«Объекта»**, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного **«Участником»** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) **«Объекта»** возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования **«Объекта»**, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.9. Срок ввода в эксплуатацию **«Многоэтажного жилого комплекса»** – не позднее 19 февраля 2024 года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного кв. м площади **«Объекта»** составляет _____ (_____) рублей. **«Цена Договора»** подлежит в дальнейшем изменению в случае, оговоренном в п.3.7 - 3.9 настоящего Договора

3.2 Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ (_____) рублей на счет эскроу со следующим графиком платежей:

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения **Участником долевого строительства Цены Договора** на счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, местонахождение: 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д.10, почтовый адрес: 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д.10, корреспондентский счет 30101810345250000266 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525266, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, КПП 770401001 (далее по тексту - «Эскроу-агент»), после даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Счет эскроу открывается **Участником долевого строительства** в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств **Участника долевого строительства**, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом **Застройщику** при наступлении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

3.3. Стоимость одного квадратного метра **«Объекта»**, указанная в п.3.1 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.4. На момент ввода в эксплуатацию **«Объекта» «Участник»** обязан оплатить 100% (Сто процентов) **«Цены Договора»**. В случае если Договором предусмотрена рассрочка платежа в соответствии с графиком, установленным в п.3.2. Договора, и платежи по Договору будут установлены позднее срока ввода в эксплуатацию **«Объекта»**, **«Участник»** обязан произвести оплату в размере 100% (сто процентов) цены договора в независимости от графика платежей.

3.5. В случае внесения **«Участником»** денежных средств в счет уплаты **«Цены Договора»** через коммерческие банки, комиссионный сбор, установленный банком, оплачивается **«Участником»** отдельно и не входит в сумму платежа, причитающегося **«Застройщику»**.

3.6. Окончательные расчеты между **«Сторонами»** производятся в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления **«Застройщиком» «Участнику»** данных о **«Фактической площади Объекта»**, определенной по результатам технической инвентаризации. При этом расчеты в соответствии с настоящим пунктом производятся **«Сторонами»** путем единовременного внесения платежа.

3.7. В случае, если по результатам технической инвентаризации **«Фактическая площадь Объекта»** не будет совпадать с **«Проектной площадью Объекта с применением понижающих коэффициентов»**, **«Стороны»** дополнительным соглашением определяют размер возврата или доплаты денежных средств, при этом неисполнение обязанности **«Участника»** по доплате признается **«Сторонами»** как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

3.8. Размер суммы возврата или доплаты денежных средств определяется через стоимость одного квадратного метра **«Объекта»**, указанной в п.3.1, и **«Фактической площади Объекта»**, при этом обязанность возврата денежных средств **«Участнику»** возникает у **«Застройщика»** только при условии, если фактическая площадь **«Объекта»** меньше проектной площади **«Объекта»** более чем на 1,5 (Одна целая пять десятых) квадратных метра.

3.9. Расчеты по настоящему договору могут быть осуществлены иным способом, не противоречащим действующему законодательству.

3.10. **«Стороны»** принимают во внимание, что в соответствии с положениями **«Закона №214-ФЗ»**:

3.10.1. Систематическое нарушение **«Участником»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Двух) месяцев, является основанием для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

3.10.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа **«Участник»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Права и обязанности «Участника»:

4.1.1 «Участник» обязан осуществить уплату «Цены Договора» в порядке и на условиях, указанных в ст.3 настоящего Договора, в том числе, с учетом уточнения «Цены Договора».

4.1.2. «Участник» обязан хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств по настоящему Договору и предоставлять «Застройщику» копии указанных документов по его просьбе.

4.1.3. Без согласования с «Застройщиком» «Участник» не вправе проводить в «Объекте» и в самом «Многоэтажном жилом комплексе» работы, которые затрагивают фасад «Многоэтажного жилого комплекса» и его элементы, в том числе любое остекление балконов и/или террас, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию «Многоэтажного жилого комплекса».

4.1.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания «Сторонами» настоящего Договора, «Участник» обязуется обеспечить наличие документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора (в случае необходимости); нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

«Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в полном объеме, а также потребовать от «Участника» оплатить неустойку (штраф) в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей в случае нарушения «Участником» обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

4.1.5. «Участник» обязуется осуществить в полном объеме оплату всех нотариальных действий, связанных с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.6. «Участник» обязуется явиться в офис «Застройщика» для целей подписания Акта приема-передачи «Объекта», в срок, указанный в соответствующем уведомлении «Застройщика».

4.1.7. «Участник» обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на «Объект» (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом «Объекта», постановкой «Объекта» на государственный кадастровый учет, государственной регистрацией права собственности на «Объект» в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на «Объект» не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления «Объекта» в собственность «Участника», фиксируются в отдельном договоре.

4.1.8. «Участник» обязуется не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных «Законом №214-ФЗ», до полной оплаты «Цены Договора».

4.2. Права и обязанности «Застройщика»:

4.2.1. «Застройщик» обязуется построить (создать) «Многоэтажный жилой комплекс» в срок, указанный в п.2.9 настоящего Договора.

4.2.2. В случае нарушения «Участником» более чем на 3 (Три) рабочих дня срока внесения первого платежа в соответствии с графиком платежей (п. 3.2), «Застройщик» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом «Участника» в письменной форме.

4.2.3. «Застройщик» обязуется в срок, установленный настоящим Договором, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого комплекса»,

передать «Участнику» «Объект» по Акту приема-передачи, подписываемому обеими «Сторонами».

4.2.4. В случае если строительство «Многоэтажного жилого комплекса» не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику» соответствующее уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.

4.2.5. «Застройщик» гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении «Объекта» с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

- в период действия настоящего Договора «Застройщиком» не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении «Объекта» с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. «Застройщик» обязан передать, а «Участник» принять «Объект» по Акту приема-передачи, составленному по форме «Застройщика», в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – дата, наступившая по истечении 5 (пяти) месяцев с даты окончания строительства «Многоэтажного жилого комплекса» согласно дате выдачи Разрешения на ввод «Многоэтажного жилого комплекса» в эксплуатацию;

5.1.2. окончание периода (конечный срок передачи и принятия Объекта долевого строительства) - дата, наступившая по истечении 6 (шести) месяцев с даты окончания строительства «Многоквартирного дома» согласно дате выхода Разрешения на ввод «Многоэтажного жилого комплекса» в эксплуатацию.

«Застройщик» имеет право передать «Участнику» «Объект» досрочно. В передаточном документе указываются дата передачи, основные характеристики «Объекта».

5.2. «Застройщик» не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи «Объекта» направляет «Участнику» сообщение о завершении строительства (создания) «Многоэтажного жилого комплекса», о готовности «Объекта» к передаче, а также о необходимости принятия «Участником» по Акту приема – передачи «Объекта» и о последствиях его бездействия, предусмотренных действующим законодательством.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником» почтовому адресу или вручено «Участнику» лично под расписку. При изменении адреса «Участника» последний обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением о вручении известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет «Участник».

5.3. После получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого комплекса», «Участник» обязан приступить к приемке «Объекта» в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного сообщения «Застройщика» о завершении строительства (создания) «Многоэтажного жилого комплекса» и о готовности «Объекта» к передаче.

5.4. Приемка «Объекта» «Участником» должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала.

При уклонении либо при отказе «Участника» от принятия «Объекта», в том числе, при нарушении «Участником» сроков, указанных в п.5.3 и 5.4 настоящего Договора, и подписания Акта приема – передачи, «Застройщик» по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания периода, предусмотренного Договором для передачи «Объекта» «Участнику», вправе составить односторонний акт. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу.

«Объект» считается переданным «Участнику» без недостатков. При этом в соответствии со статьей 8 Закона 214-ФЗ, риск случайной гибели «Объекта» признается перешедшим к «Участнику» со дня составления «Застройщиком» одностороннего акта.

5.5. «Объект» считается переданным «Застройщиком» и принятым «Участником» с даты подписания «Сторонами» Акта приема-передачи, либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего акта.

5.6. При обнаружении существенных недостатков «Объекта» «Участник» вправе потребовать от «Застройщика» только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками «Стороны» понимают:

- отсутствие или механическое повреждение входной двери;
- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;
- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.

5.7. «Стороны» пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков «Объекта» (п.5.6):

- подписывается «Участником» лично;
- предъявляется «Застройщику» в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный «Участником» разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного требования «Застройщиком».

При несоблюдении указанных выше условий требование «Участника» об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению «Застройщиком» и не считается предъявленным «Участником».

Отказ «Участника» от принятия «Объекта» и подписания Акта приема – передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными «Участником» несущественными недостатками, при условии наличия у «Застройщика» разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого комплекса» и получения «Участником» уведомления от «Застройщика» о готовности «Объекта» к передаче согласно п. 5.2 Договора, признается «Сторонами» как уклонение «Участника» от принятия «Объекта» и подписания Акта приема – передачи.

5.8. «Участник» не вправе заявлять требования, предусмотренные пп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 «Закона № 214-ФЗ».

5.9. «Стороны» пришли к соглашению о том, что «Участник» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от «Застройщика» возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст.7 «Закона №214-ФЗ» только после рассмотрения «Застройщиком» письменного требования, направленного «Участником» способом, предусмотренным абз. 2 п. 5.2. Договора.

5.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «Участнику» «Объекта» вследствие уклонения «Участника» от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по Договору.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. «Участник» вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия «Застройщика».

6.2. Уступка прав и обязанностей «Участника» по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

6.3. Уступка «Участником» прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им «Цены Договора» в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.4. Уступка «Участником» прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания «Сторонами» Акта приема-передачи «Объекта».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. В случае наличия оснований для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «Законом №214-ФЗ» и настоящим Договором (в том числе нарушения «Участником» обязательств по оплате – нарушении сроков осуществления единовременного платежа (п.3.6) в качестве доплаты после получения данных о «Фактической площади Объекта»), «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме «Участнику» уведомления о необходимости погашения им задолженности по уплате «Цены Договора», предусмотренной п. 3.8 и 3.10.1 Договора, и о последствиях неисполнения требования о погашении задолженности.

7.2. При неисполнении «Участником» требования «Застройщика» о погашении «Участником» имеющейся задолженности, предусмотренной п. 3.8 и 3.10.1 Договора, и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником» уведомления о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу, «Застройщик» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

7.3. В случае наличия оснований для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором, Договор считается расторгнутым с даты направления «Участнику» уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. В случае отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором, «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником» в счет «Цены Договора», в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.5. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником долевого строительства», «Участник» не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.6. В случае наличия оснований для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором, возврат «Объекта» «Участником» и приемка «Объекта» «Застройщиком» осуществляется в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента получения «Участником» уведомления об одностороннем отказе «Застройщика» от исполнения Договора. Стороны договорились, что возврат денежных средств в депозит нотариуса в случаях, предусмотренных «Законом 214-ФЗ», осуществляется по следующему месту нахождения «Застройщика»: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр. 1.

7.7. В случае осуществления «Участником» каких-либо ремонтных и/или иных работ в «Объекте», результаты таких работ считаются неотделимыми улучшениями «Объекта». При этом «Застройщик» не компенсирует «Участнику» стоимость таких работ и/или материалов после возврата «Объекта» «Застройщику» в связи с односторонним отказом «Застройщика» от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным «Законом №214-ФЗ» и/или настоящим Договором.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ. ФОРС-МАЖОР

8.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, как то: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого

уведомления «Участника» путем размещения соответствующей информации на сайте «Застройщика» www.krost.ru.

8.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из «Сторон» исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 6 (Шести) месяцев, то любая из «Сторон» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения «Сторонами» своих обязательств по нему.

9.2. Все споры, связанные с исполнением «Сторонами» своих обязательств по настоящему Договору, «Стороны» будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд «Стороны» обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи взыскания «Застройщиком» образовавшейся у «Участника» перед «Застройщиком» задолженности по оплате «Цены Договора», а также законной, договорной неустойки за нарушение «Участником» обязательств по оплате «Цены Договора» в соответствии с условиями Договора. В этом случае, «Застройщик» имеет право обратиться в суд без предварительного направления «Участнику» требования (претензии) о погашении образовавшейся задолженности по Договору и законной, договорной неустойки за нарушение финансовой дисциплины по Договору.

Споры между «Сторонами» передаются на разрешение в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.3. При разрешении споров между «Сторонами», в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.4. После подписания настоящего Договора «Сторонами» любые предшествующие дате подписания настоящего 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», и утрачивают юридическую силу.

9.5. В случае изменения у одной из «Сторон» каких-либо реквизитов, указанная сторона обязана письменно уведомить другую сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения.

9.6. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) подлинных экземплярах (по одному экземпляру для каждой из «Сторон» и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве).

9.7. Односторонний частичный или полный отказ от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или указанных в настоящем Договоре, не допускается.

9.8. В рамках реализации своих обязательств по «Договору», «Участник» дает согласие «Застройщику» на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных «Застройщику» в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». «Застройщик» вправе направлять «Участнику» соответствующие уведомления (в том числе сообщение о государственной регистрации «Договора») путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты «Участника» и смс-сообщений на номер телефона, выделенный «Участнику» оператором сотовой связи, а также посредством мобильного приложения, установленного «Участником» на своем мобильном телефоне/смартфоне/другом электронном устройстве (на условиях принятых «Участником» в пользовательском соглашении). «Участник» подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны «Застройщика» по контактными данным, указанным в «Договоре», и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ

оповещения со стороны «**Застройщика**» считается надлежащим способом оповещения «**Участника**» (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения «**Участника**» прямо предусмотрен «**Законом № 214-ФЗ**» и «**Договором**».

9.9. Характеристики земельного участка, указанные в п.1.3.3. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения «**Многоэтажного жилого комплекса**». Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.3.3. Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды), а также на использование земельного участка, указанного в п.1.3.3. Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

9.10. Настоящий Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, могут быть подписаны Участником путем проставления электронной подписи. Все документы, подписанные вышеуказанным образом, будут иметь аналогичную юридическую силу по сравнению с документами, подписанными сторонами собственноручно.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

« Застройщик » пом.1	ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ» 108801, г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, мкр Эдальго, д.1, ИНН 5003066111, КПП 775101001, ОГРН 1075003002348, р/с _____ в _____, БИК _____, к/с _____
--------------------------------	---

«**Участник**»

«**Застройщик**»
ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»

«**Участник**»

Д.Ю. БОНДАРЕНКО

город Москва

«___» _____ 2021 г.

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

№ п/п	№ кв-ры проектный	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м	Жилая площадь квартир, кв.м

«Застройщик»
ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»

«Участник»

Д.Ю. БОНДАРЕНКО

Приложение № 2
к Договору № ___ от «___» _____ 2021 г.
участия в долевом строительстве

город Москва

«___» _____ 2021 г.

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

№ п/п	№ кв-ры проектный	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м	Жилая площадь квартир, кв.м

«Застройщик»
ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»

«Участник»

Д.Ю. БОНДАРЕНКО