

ДОГОВОР № ИЗ-01/____

участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АСК «ФРИЗ», зарегистрированное «11» декабря 2002 года, ОГРН 1027727016800, ИНН/КПП 7727232818/775101001, находящееся по адресу: 108814, г. Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул. Александры Монаховой, д. 10, в лице Генерального директора Шарковской Елены Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «Договор» - данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «Застройщик» - Общество с ограниченной ответственностью «АСК «ФРИЗ», которому принадлежит право аренды земельного участка по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, пос. Измайлово на основании договора аренды земельного участка №770-2012/Ю от «16» октября 2012 года, кадастровый номер 50:21:0000000:944, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство N RU50503000-074/14-р/с, выданного «08» июля 2014 года Администрацией Ленинского муниципального района Московской области, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте www.novobulatnikovo.ru.

1.3. «Участник» - физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «Объект недвижимости» - Среднеэтажный жилой дом корпус №1 на Генплане (Приложение №4) высотностью 9 этажей в соответствии с положительным заключением Государственной экспертизы № 2-1-1-0022-15 от «10» августа 2015 года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, пос. Измайлово (кадастровый номер земельного участка 50:21:0000000:944 на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.5. «Окончание строительства Объекта недвижимости» - получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «Объект долевого строительства» - жилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. «Общая площадь» - ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), без соответствующих коэффициентов приведения (понижения), а именно, с коэффициентом 1 (единица).

1.8. «Окончательная Общая площадь» - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), без соответствующих коэффициентов приведения (понижения), а именно, с коэффициентом 1 (единица), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ (без учета применяемых БТИ понижающих коэффициентов).

1.9. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» - предусмотренные

проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительстве на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.10. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. «БТИ» - орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

1.12. «Регистрирующий орган» – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

Номер корпуса на Генплане	Секция (подъезд)	Этаж	Порядковый номер на площадке	Условный номер Объекта долевого строительства	Кол-во комнат	Общая площадь Объекта долевого строительства (м ² -кв.м.)
1	—	—	—	—	—	—

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) согласно проектной документации – не позднее 1-го квартала 2020 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее одного месяца с даты подписания настоящего договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

3. Правовое основание заключения Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными актами.

3.2. Основаниями для заключения Договора являются:

3.2.1. Договор аренды земельного участка №770-2012/Ю от «16» октября 2012 года, зарегистрированный Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «13» ноября 2012 года, номер регистрации №50-50-21/126/2012-316;

3.2.2. Положительное заключение Государственной экспертизы № 2-1-1-0022-15 от «10» августа 2015 года.

3.2.3. Разрешение на строительство N RU50503000-074/14-р/с, выдано «08» июля 2014 г. Администрацией Ленинского муниципального района Московской области.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.novobulatnikovo.ru.

3.3. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора).

Участник уплачивает Цену Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в пункте 11.1. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в пункте 11.1. Договора, направляет Участнику соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С момента получения Уведомления Участник осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Расчеты по настоящему Договору могут быть произведены иным, согласованным Сторонами, не запрещенным законом способом, в том числе путем зачета встречных однородных требований в порядке ст. 410 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.3. Участнику в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения данных обмеров БТИ по указанному в Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

4.3.1. В случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения им Уведомления об изменении площади оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.2. В случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет

меньше Общей площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.3. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

4.4. Нарушение Участником сроков внесения платежа, указанного в п. 4.1 настоящего Договора, то есть просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) не ранее чем через тридцать дней после направления Участнику в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования (предупреждения).

При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора 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 имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, либо по адресу, указанному Участником в последнем заявлении (обращении) Участника к Застройщику.

4.5. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника, на оплату процентов за пользование заемными и кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Объекта недвижимости, а также на оплату суммы займа, основного долга кредита, страховых премий по договорам добровольного страхования рисков, связанных с выполнением строительно-монтажных работ, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями и иных расходов, связанных с созданием Объекта недвижимости.

4.6. До момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 4.1 Договора, являются средствами целевого финансирования и носят инвестиционный характер.

4.7. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.8. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником в заявлении - требовании.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, по целевому назначению на строительство Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за

счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.5. Подготовить необходимые документы и не позднее одного месяца с даты подписания настоящего договора совместно с Участником обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.1.6. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (уступки права требования по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по Договору, в т.ч. Цену Договора в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

5.4.3. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта недвижимости (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта недвижимости, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) за период с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и/или до заключения договора на обслуживание с соответствующей эксплуатирующей организацией в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента выставления Застройщиком Участнику соответствующего счета.

5.4.4. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными в момент поступления на расчетный счет Застройщика всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.3, 5.4.3 в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.6. Подготовить необходимые документы и не позднее одного месяца с даты подписания настоящего договора совместно с Застройщиком обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему договору – не позднее последнего дня 1 квартала 2020г. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 1 (одного) месяца с момента получения извещения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

6.3. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели, повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.4. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства.

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

7.2. Уступка Участником права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования договора (соглашения) уступки права требования по настоящему Договору с Застройщиком. Уступка Участником права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

7.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.5. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения, Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков платежей Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению Договора.

8.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия в судебном порядке.

9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

- по возврату внесенных Участником денежных средств, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и/или Договором;

- по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

9.2. Обязательства Застройщика, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора, обеспечиваются залогом права аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0000000:944, предоставленный Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 770-2012/Ю от «16» октября 2012 года, зарегистрированного Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «13» ноября 2013 года, номер регистрации №50-50-21/126/2012-316, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», п. 4 ст. 340 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.3. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 Договора.

Право залога, указанное в пункте 9.2 Договора, возникающее у Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на залог права аренды, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам долевого участия, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

9.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается уплатой Застройщиком отчислений (взносов) в компенсационный фонд за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, формируемый Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН7704446429), в размере и порядке, предусмотренном статьей 10 Федерального закона от 27.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

10.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе;
- Приложение №4 «Схема Генплана с размещением «Объекта недвижимости» - на 1 (одном) листе.

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

10.7. Договор составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

11. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Застройщик: ООО «АСК «ФРИЗ»

142770, г. Москва, п. Сосенское
пос. Коммунарка, ул. Александры Монаховой, д. 10
ИНН/КПП 7727232818/775101001
р/счет 4070 2810 9013 0001 8207
в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/счет 3010 1810 2000 0000 0593

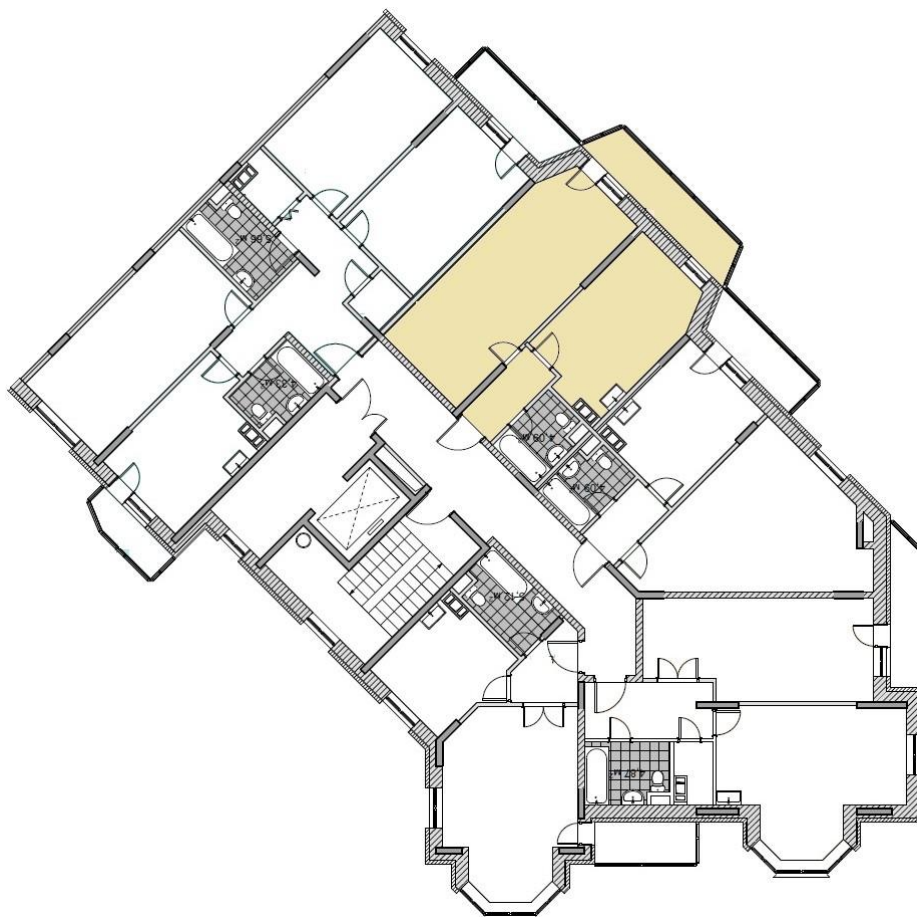
Генеральный директор _____ / Шарковская Е.В. /

11.2. Участник:

ПЛАН (поэтажный)
__ЭТАЖ, секция « __ »

Объект долевого строительства:

Объект недвижимости - №1 на Генплане;
общая площадь – ____ кв.м.;
количество комнат – 1 (одна);
условный номер – ____ ;
порядковый номер на площадке – ____.



Застройщик: ООО «АСК «ФРИЗ»
142770, г. Москва, п. Сосенское
пос. Коммунарка, ул. Александры Монаховой, д. 10
ИНН/КПП 7727232818/775101001
р/счет 4070 2810 9013 0001 8207
в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/счет 3010 1810 2000 0000

Генеральный директор _____ / Шарковская Е.В. /

Участник: _____

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- установки межкомнатных дверей;
- установки подоконников;
- отделки квартиры, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов (кроме гидроизоляции санузлов), шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями;
- внутриквартирной разводки водопровода и канализации с установкой водоразборных устройств сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электровзвонков и электроплит;
- установки межкомнатных перегородок;
- внутриквартирной разводки электрических сетей и установки оконечных устройств (в том числе осветительных приборов);
- внутриквартирной разводки телевизионной, телефонной и радиосети, домофона с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антреселей.

2. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на квартирных отводах от стояков системы канализации; на стояках горячего и холодного водоснабжения устанавливаются счетчики учета расхода воды, фильтры и запорная арматура. Полотенцесушитель в санузле не устанавливается. Система отопления монтируется полностью.

3. Электромонтажные работы включают в себя установку временного электрического щита, который устанавливается внутри квартиры, механизации для временного подключения электроэнергии на период проведения Участником ремонтных и отделочных работ.

4. Стоимость внутриквартирных отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего Приложения).

5. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п.1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а так же выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

6. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

Застройщик: ООО «АСК «ФРИЗ»

142770, г. Москва, п. Сосенское

пос. Коммунарка, ул. Александры Монаховой, д. 10

ИНН/КПП 7727232818/775101001

р/счет 4070 2810 9013 0001 8207

в АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 044525593

к/счет 3010 1810 2000 0000 0593

Генеральный директор _____ / Шарковская Е.В. /

Участник:

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участника

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка № 770-2012/Ю от «16» октября 2012 года, зарегистрированного Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области «13» ноября 2012 года, номер регистрации 50-50-21/126/2012-316.
2. Положительное заключение Государственной экспертизы № 2-1-1-0022-15 от «10» августа 2015 года.
3. Разрешение на строительство N RU50503000-074/14-р/с, выдано «08» июля 2014 г. Администрацией Ленинского муниципального района Московской области.
4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.novobulatnikovo.ru.
5. Документы Застройщика:
 - 5.1. Устав Общества с ограниченной ответственностью «АСК «Фриз», утвержден Решением № 06-11/2013 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «АСК «Фриз» от «06» ноября 2013 года.
 - 5.1.1. Изменения в Устав Общества с ограниченной ответственностью «АСК «Фриз», утвержден Решением № 24-10/2014 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «АСК «Фриз» от «24» октября 2014 года.
 - 5.2. Решение №1 Единственного Участника Общества с ограниченной ответственностью «АСК «Фриз» от «25» ноября 2002 года.
 - 5.3. Решение №2 о назначении генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «АСК «ФРИЗ» от «17» мая 2003г.
 - 5.4. Решение №17-03/2013 Единственного Участника Общества с ограниченной ответственностью «АСК «Фриз» от «17» марта 2013 года.
 - 5.5. Свидетельство от «11» декабря 2002 года о государственной регистрации юридического лица ООО «АСК «Фриз», бланк серия 77 № 002902420, ОГРН 1027727016800.
 - 5.6. Свидетельство от «11» февраля 2013 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о внесении изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы ООО «АСК «Фриз», бланк серия 77 № 015922185.
 - 5.7. Свидетельство от «11» августа 2008 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о внесении изменений в учредительные документы ООО «АСК «Фриз», бланк серия 77 № 011563289.
 - 5.8. Свидетельство от «28» августа 2013 года о постановке на учет ООО «АСК «Фриз» в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, бланк серия 77 № 015479464; ИНН/КПП 7727232818/775101001.
 - 5.9. Уведомление Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве от «11» августа 2008 года.
6. Пояснительная записка к балансу за 2015 год по ООО «АСК «Фриз» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «АСК «Фриз» за 2015 год.
8. Аудиторские заключения по осуществлению ООО «АСК «Фриз» предпринимательской деятельности за 2015 год.
9. Страховой полис (Договор) № СРО-16/220/83 от 16 октября 2016г.
10. Свидетельство СРО №П.037.77.5011.09.2015 от «22» сентября 2015 года, №С.055.77.7811.07.2015 от «20» июля 2015 года.
11. Выписка ЕГРЮЛ.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник: _____

