**Договор № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **город Москва**  |  «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. |

 **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФРИЗ-ИНВЕСТ»** в лицегенерального 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. **«Нежилое здание»**, создаваемое по строительному адресу: **г.** **Москва, СЗАО, Щукино, ул. Расплетина, корпус \_\_\_\_.** После завершения строительства **«Нежилого здания»** ему будет присвоен почтовый адрес. **«Нежилое здание»** включает в себя следующиеосновные характеристики:

- 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** - нежилое помещение (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), являющееся объектом долевого строительства, 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 «**Нежилого здания**», и входящее в состав «**Нежилого здания»**, создаваемого также с привлечением денежных средств **«Участника»**, при условии выполнения **«Участником»** всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.3. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик **«ФРИЗ-ИНВЕСТ»**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке **«Нежилого здания»**, 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 **«Нежилого здания»** (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) **«Нежилого здания**» 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»**](file:///C%3A%5CUsers%5Cusr8508228%5CAppData%5CLocal%5Cusr3558835%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5Cusr3132728%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.Outlook%5CA5QGOKBP%5C%D0%94%D0%94%D0%A3%20%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%BF%2016%20%D0%93%D0%B0%D0%BB%D0%BA%D0%BE%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%2021%2002%2014%20%28%D0%BE%D1%82%D0%BA%D1%80%D1%8B%D1%82%D0%B8%D0%B5%20%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%B0%29%20%282%29.doc#sub_2012), 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»**.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. **«Застройщик»** обязуется своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить в предусмотренный настоящим Договором срок **«Нежилое здание»** 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. **«Объект»** имеет следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **Проектный (условный) номер** | **Проектная площадь Объекта, кв.м** | **Стоимость 1 кв.м., руб.** | **Стоимость, руб.** |
|  |  |  |  |  |

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 «**Нежилого здания**» 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.

* 1. **«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 **«Нежилого здания»** проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или разрешение на ввод **«Нежилого здания»** 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 **«Нежилого здания»**, 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 разводок 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.

* 1. **«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. **«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 **«Нежилого здания»** и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников, согласно п. 1 ст. 18 **«Закона № 214-ФЗ».**

* 1. 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 **«Нежилого здания»**.

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

* 1. **«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. Срок ввода в эксплуатацию **«Нежилого здания»** – не позднее 29 декабря 2023 года.
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**
	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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублейна 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»**.

* 1. Окончательные расчеты между «**Сторонами»** производятсяв 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.
	2. 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. 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 проектнойплощади «**Объекта»** более чем на 1,5 (Одна целая пять десятых) квадратных метра.
	4. 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.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
	1. **Права и обязанности «Участника»:**
		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».
		2. **«Участник»** обязан хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств по настоящему Договору и предоставлять **«Застройщику»** копии указанных документов по его просьбе.
		3. Без согласования с **«Застройщиком»** **«Участник»** не вправе проводить в «**Объекте»** и в самом **«Нежилом здании»** работы, которые затрагивают фасад **«Нежилого здания»** и его элементы, в том числе любое остекление балконов и/или террас, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию **«Нежилого здания».**

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 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».**

* 1. **Права и обязанности «Застройщика»:**
		1. **«Застройщик»** обязуется построить (создать) **«Нежилое здание»** в срок, указанный в п.2.9 настоящего Договора.
		2. В случае нарушения **«Участником»** более чем на 3 (Три) рабочихдня 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.
		3. **«Застройщик»** обязуется в срок, установленный настоящим Договором, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **«Нежилого здания**», передать **«Участнику»** «**Объект»** по Акту приема-передачи, подписываемому обеими **«Сторонами»**.
		4. В случае если строительство **«Нежилого здания»** не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **«Застройщик»** не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **«Участнику»** соответствующе уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.
		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.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
	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 **«Нежилого здания»** согласно дате выдачи Разрешения на ввод **«Нежилого здания»** 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 «**Нежилого здания**» согласно дате выхода Разрешения на ввод **«Нежилого здания»** в эксплуатацию.

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

* 1. **«Застройщик»** не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи **«Объекта»** направляет **«Участнику»** сообщение о завершении строительства (создания) **«Нежилого здания»**, 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».

* 1. После получения **«Застройщиком»** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **«Нежилого здания»**, **«Участник»** обязан приступить к приемке **«Объекта»** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного сообщения **«Застройщика»** о завершении строительства (создания) **«Нежилого здания»** и о готовности **«Объекта»** к передаче.
	2. 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.

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

* 1. **«Участник»** не вправе заявлять требования, предусмотренные пп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 **«Закона № 214-ФЗ»**.
	2. **«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.
	3. 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.
1. **УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**
	1. **«Участник»** вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия **«Застройщика».**
	2. Уступка прав и обязанностей **«Участника»** по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.
	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.
	4. Уступка **«Участником»** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания **«Сторонами»** Акта приема-передачи «**Объекта**».
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
	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.
	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.
	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.
	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.
	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.
	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. В случае осуществления **«Участником»** каких-либо ремонтных и/или иных работ в «**Объекте»**, результаты таких работы 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.
3. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ. ФОРС-МАЖОР**
	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.
	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.
	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.
4. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения **«Сторонами»** своих обязательств по нему.
	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»**.

* 1. При разрешении споров между **«Сторонами»**, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.
	2. 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.
	3. 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.
	4. 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).
	5. 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.
	6. 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 **«Затройщику»** 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 контактным 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».**
	7. 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 **«Нежилого здания»**. 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.
	8. 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»**  **ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»**

 108801, г. Москва, пос. Сосенское, п. Коммунарка, мкр Эдальго, д.1, пом.1

 ИНН 5003066111, КПП 775101001, ОГРН 1075003002348,

 р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  **«Участник»** |

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |

 |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Д.Ю. БОНДАРЕНКО**  | **«Участник»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 1**

**к Договору № \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **город Москва**  |  **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.** |

|  |
| --- |
|  |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **Проектный (условный) номер** | **Проектная площадь Объекта, кв.м.** | **Стоимость 1 кв.м., руб.** | **Стоимость, руб.** |
|  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Д.Ю. БОНДАРЕНКО**  | **«Участник»**\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 2**

**к Договору № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **город Москва**  |  **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.** |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **Проектный (условный) номер** | **Проектная площадь Объекта, кв.м.** | **Стоимость 1 кв.м., руб.** | **Стоимость, руб.** |
|  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Д.Ю. БОНДАРЕНКО**  | **«Участник»**\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |