**Договор № \_\_**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **город Москва** | **«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФРИЗ-ИНВЕСТ»** в лице **Лоцман Светланы Валерьевны,** действующей на основании доверенности 77 АГ 6387524 от 11.03.2021, удостоверенной Юсовой Мариной Викторовной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Носкович Светланы Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/2290-н/77-2021-1-285, 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, ГР-1 или ГР-2 (в зависимости от корпуса).** После завершения строительства **«Многоэтажного жилого комплекса»** ему будет присвоен почтовый адрес. **«Многоэтажный жилой комплекс»** включает в себя следующиеосновные характеристики многоквартирного дома:

- материал наружных стен: монолитный железобетон;

- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

- класс энергосбережения: С+;

- общая площадь: 88643,0 кв.м;

- этажность: 2-19-24+2 подземных;

- класс сейсмостойкости: сейсмичность района строительства - 5 и менее 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, 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 ООО СЗ «ПСФ «Крост»;

1.3.3. на праве собственности земельный участок, на основании договора купли-продажи от 02.10.2015г. № 66/840-Д, заключенного с АО «ЦентрАтом», площадью 18531 +/- 47 кв.м, 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 –** устанавливается «**Сторонами**» в целях исчисления «**Цены Договора**» до проведения технической инвентаризации «**Объекта**» и рассчитывается на основании проектной документации.

1.6. **Фактическая площадь Объекта** – устанавливается «**Сторонами**» в целях исчисления окончательной «**Цены Договора**» и рассчитывается на основании результатов технической инвентаризации «**Объекта»**.

1.7. **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**» на стоимость одного кв.м площади «**Объекта**», указанную в п.3.1 Договора.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   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. **«Объект»** имеет следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Номер подъезда** | **Площадь частей нежилого помещения** | |
| **Наименование помещения** | **Площадь, м2** |
| **№** | **нежилое** |  |  |  |  |

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 «**Многоэтажного жилого комплекса**» 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 **«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:

- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

- система вентиляции и кондиционирования не устанавливается;

- 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»**.

**«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 **«Многоэтажного жилого комплекса»** 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 **«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».**

* 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 **«Многоэтажного жилого комплекса»** – не позднее 19 октября 2024 года.
  3. Право собственности на «**Объект**» возникает у «**Участника**» с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством «**Объект**» в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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:

* **График\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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.

Срок условного депонирования-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: **escrow@domrf.ru** сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

Эскроу-агент имеет право на отказ от заключения договора Эскроу счета по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

3.3. Стоимость одного квадратного метра «**Объекта»**, указанная в п.3.1 настоящего Договора, подлежит изменению при условиях, указанных в п.3.8, п.3.9 Договора.

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»**, **«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**» в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, и «**Фактическую площадь 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.

3.9. В случае увеличения «**Общей проектной площади Объекта**» в период осуществления строительства объекта, «**Стороны**» дополнительным соглашением определяют размер 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. Размер суммы доплаты денежных средств определяется через стоимость квадратного метра «**Объекта**» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

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 **«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 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) **«Многоэтажный жилой комплекс»** в срок, указанный в п.2.9 настоящего Договора.

4.2.2. 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.

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.

4.2.6. «**Участник**» уведомлен, что право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство «**Объекта**», в том числе право на строящийся «**Объект**», расположенный на указанном земельном участке, могут передаваться кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование строительства «**Объекта**», на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

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 «**Многоэтажного жилого комплекса**» согласно дате выдачи Разрешения на ввод **«Многоэтажного жилого комплекса»** в эксплуатацию;

5.1.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) – дата, наступившая по истечении 14 (четырнадцати) месяцев с даты окончания строительства «**Многоэтажного жилого комплекса**» согласно дате выдачи Разрешения на ввод **«Многоэтажного жилого комплекса»** 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) **«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**».

* 1. 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.
  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 недостатков «**Объекта**» «**Участник**» вправе обратиться за их устранением к «**Застройщику**», в соответствии с порядком, предусмотренным постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».
  3. **«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.

5.8. 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 предварительным уведомлением **«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.3.8) 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»,** и о последствиях неисполнения требования о погашении задолженности.
   2. При неисполнении **«Участником»** требования **«Застройщика»** о погашении **«Участником»** имеющейся задолженности, 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. 6, стр. 13.
   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 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. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. **«Стороны»** пришли к соглашению, что, в целях обеспечения безопасности и надлежащей эксплуатации «**Объекта**», «**Участником**» в безусловном порядке соблюдаются следующие условия:

- «**Объект**» как нежилое помещение не может быть использован для ведения предпринимательской деятельности, кроме следующих видов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- помещения общего пользования здания, в котором находится «**Объект**» (включая открытые участки кровли, не являющейся эксплуатируемой), прилегающие к «**Объекту**» и не входящие в его состав, согласно настоящему Договору, не подлежат занятию и использованию отдельными «**Участниками**».

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, «**Стороны**» руководствуются положениями 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».
   2. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения **«Сторонами»** своих обязательств по нему.
   3. 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, в том числе 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 2-х (Двух) подлинных экземплярах (по одному экземпляру для каждой из **«Сторон»**).
  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 № 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 **«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.
  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 40702810200010001174 в АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 044525266,

к/с 3010181034520000266

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **«Участник»** | |  | | --- | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | |  | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **С.В. Лоцман** | **«Участник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 1**

**к Договору № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **город Москва** | **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.** |

|  |
| --- |
|  |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Номер подъезда** | **Площадь частей нежилого помещения** | |
| **Наименование помещения** | **Площадь, м2** |
| **№** | **нежилое** |  |  | **Нежилое помещение** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **С.В. Лоцман** | **«Участник»**  \_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 2**

**к Договору № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |
| **город Москва** | | **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.** | |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Номер подъезда** | **Площадь частей нежилого помещения** | |
| **Наименование помещения** | **Площадь, м2** |
| **№** | **нежилое** |  |  | **Нежилое помещение** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО СЗ «ФРИЗ-ИНВЕСТ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **С.В. Лоцман** | **«Участник»**  \_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

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