

**Договор
о передаче функций Застройщика
при строительстве объекта капитального строительства: многоквартирных жилых
домов (корпуса К-13, К-14, К-15),
расположенных по адресу: Московская область, город Щёлково,
(микрорайон «Потапово-1»), I-я очередь строительства**

г. Фрязино Московская область

«27» июня 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон», юридический адрес: 141073, Московская область, г. Королев, Ярославский проезд, д. 12, зарегистрированное в Едином Государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1025002032890, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице *Генерального директора Погосяна Самвела Юраи*, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Аркада»**, юридический адрес: 141190, Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6А, зарегистрированное в Едином Государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1155050000203, именуемое в дальнейшем «**Новый застройщик**», в лице *Генерального директора Агекяна Григора Валерии*, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «**Стороны**», руководствуясь законодательством Российской Федерации, заключили настоящий Договор о передаче функций Застройщика Новому Застройщику (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Понятия и определения

1.1. Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участки привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Новый застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов

производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство, к которому перешли функции Застройщика в соответствии с подписанным настоящим Договором;

1.3. Объект – многоэтажные жилые дома (корпуса К-13, К-14, К-15)

Площадь земельного участка – 40 337 кв.м.

Жилой дом К-13 со встроенно-пристроенными помещениями на первом этаже: строительный объем 120 315,0 куб.м., в том числе надземной части – 112 657 куб.м.; площадь здания – 33 491,93 кв.м.; количество секций – 7; количество этажей – 12-15-17 + технический этаж + подвал; количество квартир – 432; общая площадь квартир – 22 387,43 кв.м.; площадь помещений общественного назначения – 1 559,50 кв.м.

Жилой дом К-14 со встроенными общественными помещениями на первом этаже в 7-11 секциях: строительный объем 223 997,0 куб.м., в том числе надземной части – 212 691 куб.м.; площадь здания – 60 298,44 кв.м.; количество секций – 11; количество этажей – 15-17 + технический этаж + техподполье; количество квартир – 801; общая площадь квартир – 41 371,87 кв.м.; площадь помещений общественного назначения – 2 179,57 кв.м.

Жилой дом К-15 с пристроенными общественными помещениями (3 этажа): строительный объем 86 084,0 куб.м., в том числе надземной части – 81 312 куб.м.; площадь здания – 22 363,34 кв.м.; количество секций – 5; количество этажей – 12-17 + технический этаж + техподполье; количество квартир – 307; общая площадь квартир – 16 238,96 кв.м.; площадь помещений общественного назначения – 523,38 кв.м.

Сети инженерно-технического обеспечения ТП 1, ТП 2, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, (микрорайон «Потапово-1») и указанный в разрешении на строительство № RU50510105 – 47/2013 от 28.08.2013, выданном ООО «ПКФ Стройбетон» Заместителем Главы Администрации городского поселения Щелково – начальником Управления архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения Щелково Зубаревым А.Н.

1.4. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства – физические, юридические лица, осуществившие затраты на долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Законом № 214-ФЗ с возникновением у них права требования у Застройщика объектов долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.6. Функции застройщика – обязательства по обеспечению завершения строительства Объекта, вводу его в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик передает, а Новый застройщик принимает на себя функции Застройщика по обеспечению завершения строительства Объекта и вводу его в эксплуатацию и передаче находящихся в немобъектов долевого строительства участникам долевого строительства. Сумма расходов на завершение строительства Объекта ориентировочно составит 220 000 000 (двести двадцать миллионов) рублей 00 коп.

2.1.1. Передача обязательств происходит по Акту приема-передачи функции Застройщика (Приложение № 1).

2.2. Земельный участок площадью 40 337 кв.м., кадастровый номер 50:14:0050506:1081, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, местоположение: Московская область, г. Щелково, на котором расположен Объект, находится в аренде у Нового застройщика, на основании Договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.05.2017 заключенного между ООО «Полинокс», ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «Аркада».

2.2.1. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.06.2017 осуществлена государственная регистрация вышеуказанного Договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.05.2017, о чем сделана запись регистрации № 50:14:0050506:1081-50/014/2017-274.

2.2.2. Земельный участок принадлежит ООО «Полинокс» на праве собственности на основании решения единственного участника ООО «Полинокс» от 11.10.2012 г. № 2/12. Право собственности на земельный участок зарегистрировано 04.12.2012 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем сделана запись регистрации от 04.12.2012 № 50-50-14/104/2012-161.

2.3. Новый застройщик обязуется получить Разрешение на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации в срок до 01 августа 2017 г.

2.4. Застройщик передает, а Новый застройщик приобретает все права и обязательства (за исключением указанных в п. 2.6. настоящего Договора), перед участниками долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ, включая право на получение от участников долевого строительства неоплаченной ими части цены заключенных Договоров участия в долевом строительстве, право на получение от участников долевого строительства денежных средств за увеличение площади объектов долевого строительства по результатам обмеров БТИ, право на одностороннее расторжение Договоров долевого участия, заключенных с участниками долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

2.5. Новый застройщик по своему усмотрению вправе привлекать для выполнения своих функций по окончанию строительства Объекта третьи лица.

2.6. Все обязательства Застройщика перед третьими лицами (кредиторами, участниками долевого строительства), связанные со строительством Объекта, включая обязательства перед подрядными эксплуатирующими организациями и т.д., а также обязательства по оплате неустойки (пени), штрафов за нарушение срока передачи участникам долевого строительства, объектов долевого строительства, возникшие у Застройщика за период до даты подписания Акта приема-передачи функций Застройщика, являются обязательствами Застройщика и не переходят к Новому застройщику, если иное не установлено дополнительными соглашениями.

2.7. Все иные права и обязанности Застройщика перед третьими лицами (кредиторами), не связанные со строительством Объекта, остаются правами и обязанностями Застройщика.

3. Стоимость договора и порядок расчетов

3.1. Стороны согласны, что оценка стоимости Договора передачи функций застройщика по обеспечению завершения строительства Объекта и вводу его в эксплуатацию произведена в независимой оценочной компании ООО «Аудит и консалтинг» ИНН 7720818770. ООО «Аудит и консалтинг» имеет аккредитацию ПАО «Сбербанк России». Отчет об оценке № 941-17 от «27» июня 2017 г.

3.2. Оплата оценки производится за счет Нового застройщика.

3.3. Расходы по обеспечению завершения строительства Объекта и вводу его в эксплуатацию со дня подписания Акта приема-передачи осуществляются за счет Нового застройщика.

3.4. За передачу функций, указанных в п. 1.6. настоящего Договора Новый застройщик уплачивает Застройщику денежные средства в размере 1 (один) рубль 00 коп, в т.ч. НДС 18%.

3.5. Оплата по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным не запрещенным действующим законодательством РФ способом в течение 10 рабочих дней со дня подписания Дополнительных соглашений и Актов, указанных в Приложениях № 2 и № 3 и выполнения условий п. 4.3. и 4.4. настоящего Договора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Обязанности Застройщика

4.1.1. Застройщик обязан передать Новому застройщику в срок до 30 июня 2017 г. затраты в общей сумме 3 606 835 049 (Три миллиарда шестьсот шесть миллионов восемьсот тридцать пять тысяч сорок девять рублей) рублей 86 копеек. Передача затрат происходит по Акту приема-передачи затрат (Приложение № 2).

4.1.2. Застройщик обязан передать Новому застройщику в срок до 30 июня 2017 г. задолженность в общей сумме 24 366 350 (двадцать четыре миллиона триста шестьдесят шесть тысяч триста пятьдесят) рублей 48 коп., в соответствии с Дополнительными соглашениями к настоящему договору (Приложение № 3) и Актами приема-передачи (Приложение № 4).

4.2. Обязанности Нового застройщика

4.2.1. Новый застройщик обязан принять от Застройщика в срок до 30 июня 2017 г. затраты в общей сумме 3 606 835 049 (Три миллиарда шестьсот шесть миллионов восемьсот тридцать пять тысяч сорок девять) рублей 86 копеек, задолженность в общей сумме 24 366 350 (двадцать четыре миллиона триста шестьдесят шесть тысяч триста пятьдесят) рублей 48 коп.

4.3. Застройщик передает Новому застройщику по Актам приема-передачи всю проектно-сметную документацию, первичную бухгалтерскую документацию, подтверждающую все расходы по затратам (оригиналы актов выполненных работ и счет-фактур, накладных, КС-2, КС-3) и иную документацию, необходимую для завершения строительства Объекта, ввода его в эксплуатацию и передачи находящихся в нем объектов долевого строительства участникам долевого строительства согласно дополнительным соглашениям к настоящему Договору.

4.4. Передача договоров долевого участия происходит по Реестру приема-передачи договоров долевого участия в соответствии с дополнительными соглашениями к настоящему Договору, с указанием суммы задолженности перед Застройщиком по каждому участнику долевого строительства.

Общая сумма задолженности участников долевого строительства перед Застройщиком составляет 79 815 543,20 (Семьдесят девять миллионов восемьсот пятнадцать тысяч пятьсот сорок три) рубля 20 коп.

5. О конфиденциальной информации

5.1. Условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон.

5.2. Стороны обязуются не разглашать конфиденциальную информацию, которая стала им известна в результате выполнения условий настоящего Договора.

5.3. К подобной информации относится информация о правах участников долевого строительства на объекты долевого строительства, их персональные данные.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Застройщик несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов и гарантирует наличие и передаваемость всех уступленных Новому застройщику требований.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров в порядке досудебного разбирательства.

7.2. При не достижении взаимоприемлемого решения, стороны передают спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде Московской области.

7.3. До передачи спора в суд Сторонами должен быть соблюден претензионный порядок его урегулирования. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения и направить другой Стороне ответ.

7.3.1. Все уведомления, которые должны, либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя (и, соответственно, считаться полученными) одним из следующих способов:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления уполномоченному лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления уполномоченным лицом Стороны-адресата, либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия Стороны-адресата по указанному адресу, либо возврата письма отправителю за истечением срока хранения.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр Застройщику и три экземпляра Новому застройщику.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.3. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют силу.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

8.6. Изменение условий или прекращение действия одного или нескольких пунктов настоящего Договора не прекращает действие Договора в целом.

8.7. Обо всех изменениях в платежных реквизитах Стороны обязуются информировать друг друга в срок не менее 3-х банковских дней. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и реквизитам до поступления уведомления об изменениях считаются совершенными надлежащим образом, если при этом не нарушены прочие условия настоящего Договора. Неисполнение Стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомления и платеж не были произведены надлежащим образом.

Приложение № 1 Акт приема-передачи функций застройщика;
Приложение № 2 Акт приема-передачи затрат застройщика;
Приложение № 3 Дополнительного соглашения;
Приложение № 4 Акта приема-передачи задолженности.

9. Реквизиты и подписи сторон

<p>Застройщик: ООО «ПКФ Стройбетон» Адрес: 141073, Московская область, г. Королев, Ярославский проезд, д. 12</p> <p>ОГРН 1025002032890 ИНН 5018059580 КПП 501801001</p> <p>Банковские реквизиты: р/с 40702810640170104060 в ПАО Сбербанк России к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Генеральный директор  С.Ю. Погосян</p> 	<p>Новый застройщик: ООО «Аркада» Адрес: 141190, Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6А</p> <p>ОГРН 1155050000203 ИНН 5050115542 КПП 505001001</p> <p>Банковские реквизиты: р/с 4070281060000003804 в ПАО Сбербанк России к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Генеральный директор  Г.В. Агемян</p> 
---	---

г. Фрязино Московская область

«27» июня 2017 г.

Акт
приема-передачи затрат Застройщика
к Договору о передаче функций Застройщика от «27» июня 2017 г.

Мы нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон»**, юридический адрес: 141073, Московская область, г. Королев, Ярославский проезд, д. 12, зарегистрированное в Едином Государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1025002032890, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Погосяна Самвела Юри**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Аркада»**, юридический адрес: 141190, Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6А, зарегистрированное в Едином Государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1155050000203, именуемое в дальнейшем «**Новый застройщик**», в лице **Генерального директора Агекяна Григора Валерии**, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», руководствуясь законодательством Российской Федерации, составили настоящий Акт к Договору о передаче функций Застройщика от «27» июня 2017 г. о нижеследующем:

1. Застройщик передал, а Новый застройщик принял затраты застройщика по строительству Объектов сумме 3 606 835 049 (Три миллиарда шестьсот шесть миллионов восемьсот тридцать пять тысяч сорок девять рублей) рублей 86 копеек.
2. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

<p>Генеральный директор</p> <p></p> <p>С.Ю. Погосян</p> <p></p>	<p>Генеральный директор</p> <p></p> <p>Г.В. Агекян</p> <p></p>
---	--

г. Фрязино Московская область

«27» июня 2017 г.

Акт
приема-передачи функций Застройщика
к Договору о передаче функций Застройщика от «27» июня 2017 г.

Мы нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон»**, юридический адрес: 141073, Московская область, г. Королев, Ярославский проезд, д. 12, зарегистрированное в Едином Государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1025002032890, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Погосяна Самвела Юри**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Аркада»**, юридический адрес: 141190, Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6А, зарегистрированное в Едином Государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1155050000203, именуемое в дальнейшем «**Новый застройщик**», в лице **Генерального директора Агекяна Григора Валерии**, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», руководствуясь законодательством Российской Федерации, составили настоящий Акт к Договору о передаче функций Застройщика от «27» июня 2017 г. № ___ о нижеследующем:

1. Застройщик передал, а Новый застройщик принял Функции застройщика—обязательства по обеспечению завершения строительства Объекта, вводу его в эксплуатацию и передачи находящихся в нем объектов долевого строительства участникам долевого строительства.
2. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

<p>Генеральный директор</p>  <p>С.Ю. Погосян</p> 	<p>Генеральный директор</p>  <p>Г.В. Агекян</p> 
---	--