

ДОГОВОР № __-О/14
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Балашиха
Московской области

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Скопа плюс» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 №006149101 от 26.05.2005г. выданное Межрайонной инспекцией ФНС №20 по Московской области, ОГРН 1055012212881, ИНН 5012029902, КПП 501201001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Комарова Павла Ивановича**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», со второй стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № __-О/14 от «__» _____ 201_ г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом Договора является деятельность Сторон по привлечению денежных средств для долевого строительства многоквартирного дома с целью возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства на условиях Договора в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и иным действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоэтажный жилой дом, корпус 14 по адресу: Московская обл., г.о. Балашиха, микрорайон Ольгино, ул. Жилгородок, д. 37 (далее – Объект), и передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить, установленную п. 2.1. Договора цену и принять Объект долевого строительства.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 50:50:0000000:32780, площадью 5726 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – под многоквартирный жилой дом, расположен по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Ольгино, ул. Жилгородок д. 37.

1.4. Строительство Объекта осуществляется на основании следующих документов:

- разрешение на строительство многоэтажного жилого дома, корпус 14 по адресу: Московская обл, г.о. Балашиха, микрорайон Ольгино, ул. Жилгородок, д. 37, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 04.09.2017 года за RU50-01-9009-2017;

- договор аренды земельного участка № 5921 от 03.05.2017 г., площадью 5726 кв.м. с кадастровым номером 50:50:0000000:32780, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО 19.06.2017 г. за № 50:50:0000000:32780-50/050/2017.

1.5. Объектом долевого строительства, подлежащем передаче Участнику долевого строительства, в соответствии с Договором, является жилое помещение (квартира), назначение жилое, расположенная в 19-ти этажном жилом доме, общая площадь дома- 19539,10 кв.м., материал наружных стен монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов, поэтажные перекрытия монолитные железобетонные, класс энергоэффективности высокий, сейсмостойкость до 6 баллов (СП 14.13330.2011и ОСР-97) в соответствии с СП 14.13330.2014,

под условным проектным № __ и обладающее следующими проектными характеристиками:

- | | |
|---|-----------|
| ▪ общая площадь квартиры | __ кв. м. |
| (с учетом лоджий (балконов) с применением понижающего коэффициента, применяемого органами технической инвентаризации) | |
| ▪ количество комнат | __ |
| ▪ этаж | __ |
| ▪ площадь комнат | __ кв.м. |
| ▪ площадь вспомогательных помещений | __ кв.м. |
| ▪ площадь лоджии (балкона) | __ кв.м. |

Расположение комнат указывается в Плане Объекта долевого строительства (Приложение №1 к Договору).

Указанная в настоящем пункте общая площадь Объекта долевого строительства является предварительной и будет уточнена в Акте приема-передачи после ввода Объекта в эксплуатацию на основании данных органа технической инвентаризации по фактическим обмерам.

Техническое состояние, в котором Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства, указано в Ведомости отделки (Приложение № 2 к Договору).

1.6. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта, размещена в сети Интернета на сайте по адресу: <http://skopaplus.ru/index.php/olgin-14>

1.7. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается: не позднее «31» марта 2020 года, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

Срок ввода Объекта в эксплуатацию установлен не позднее «04» сентября 2019 года. Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в установленный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении условий Договора.

2. Цена Договора.

2.1. Ценой Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и составляет _____ рублей 00 копеек без НДС. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет – _____ рублей 00 копеек без НДС.

2.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующий срок:
- платеж в размере _____ без НДС на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

2.3. Любой платеж по Договору осуществляется Участником долевого строительства не ранее даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства. Расчетная цена, установленная для одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.1. настоящего Договора применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов.

2.4. Указанная в пункте 2.1. Договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, на благоустройство прилегающих территорий, на оплату природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, без которых строительство Объекта невозможно, на услуги Застройщика, на погашение заемных (кредитных) средств и процентов по ним, фактически направленных на строительство Объекта, а также на расходы Застройщика по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и прочие расходы.

2.5. Услуги Застройщика, включенные в цену Договора, составляют 10 % от суммы Договора, установленной в пункте 2.1, что составляет _____ рублей 00 копеек без НДС.

2.6. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором.

Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

2.7. В случае увеличения, по результатам обмера органами технической инвентаризации, общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.5. Договора более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., Стороны изменяют (корректируют) цену Договора в сторону увеличения. В этом случае, до подписания акта приема-передачи, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику образовавшуюся разницу за всю превышающую площадь, в соответствии с расчетной ценой одного квадратного метра согласно п.2.1. Договора.

2.8. **Гарантийный срок** на Объект долевого строительства равен 5 (пяти) годам, и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства.

2.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, равен 3 (трём) годам, и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры в Объекте или иного документа. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3. Обязанности Застройщика.

3.1. Застройщик обязан осуществить строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектом и Договором, ввести его в эксплуатацию в срок не позднее 04 сентября 2019 года.

3.2. Застройщик обязан осуществлять в период строительства постоянный и полный контроль и технический надзор за выполнением подрядными организациями строительных работ и производить приемку выполненных работ.

3.3. Застройщик обязан в срок до «31» марта 2020 года передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

3.4. Застройщик обязан в течение 10-ти рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать разрешение или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта.

3.5. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче в срок, установленный Федеральным законом № 214 - ФЗ (п.4 ст.8). Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.6. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства, в установленный Федеральным законом № 214 - ФЗ срок, информацию об изменении предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства.

3.7. Устранить недостатки качества Объекта долевого строительства, выявленные в течение гарантийного срока.

3.8. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный п.3.3. Договора, Застройщик не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

4. Права Застройщика.

4.1. Требовать от Участника долевого строительства своевременного и полного внесения платежей в соответствии с п.2.2. Договора.

4.2. Требовать от Участника долевого строительства своевременного принятия Объекта в срок, установленный п.5.2. Договора, и в соответствии с направленным сообщением о завершении строительства Объекта в соответствии с п. 3.5. Договора.

4.3. Расходовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, на благоустройство прилегающих территорий, на оплату природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, а также на взносы, платежи и расходы, без которых строительство Объекта невозможно, на услуги Застройщика, на погашение заемных (кредитных) средств и процентов по ним, фактически направленных на строительство Объекта, а также на расходы Застройщика по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и прочие расходы.

4.4. В том случае, если сумма денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору (п.2.1.) превысит сумму на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а также услуги Застройщика, последний вправе не возвращать эту сумму данному Участнику долевого строительства, так как она является дополнительным вознаграждением Застройщика.

4.5. В случае образования положительной разницы между ценой Договора и окончательной суммой затрат на строительство Объекта долевого строительства, данную разницу направить на покрытие убытков, полученных по договорам от других участников долевого строительства на строительство Объекта, что обусловлено разницей в ценах на стройматериалы, работы, услуги на начальном и конечном этапе строительства.

4.6. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В этом случае сроки начала и окончания передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства сдвигаются соответственно.

5. Обязанности Участника долевого строительства.

5.1. Своевременно и в полном объеме вносить платежи в соответствии с п.2.1. и п. 2.2. Договора.

5.2. Не позднее «31» марта 2020 года принять Объект долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению № 2 к Договору по акту приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного в Договоре срока приемки Объекта долевого строительства без уважительных причин, изложенных в письменной форме, Застройщик по истечении двух месяцев, начиная с окончательной даты передачи Объекта долевого строительства Участнику

долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. С этого момента обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным.

5.3. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства за свой счет и собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц произвести организационно-правовые мероприятия по регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта.

Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно пункту 2.7. Договора.

5.4. Обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления регистрации Договора участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта.

Государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве Участника долевого строительства, внесение возможных изменений к нему, уступки прав требования, права собственности на Объект долевого строительства производится за счет Участника долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

5.5. В течение одного рабочего дня с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта долевого строительства и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Объекта, соразмерно площади Объекта долевого строительства согласно тарифам, установленным эксплуатирующей организацией.

Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели или случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства на основании п. 5.2. настоящего Договора.

5.6. Не осуществлять уступку прав требования по Договору без письменного согласия Застройщика и выполнения требований п. 9.4. Договора. Застройщик обязан в течение 7 (семи) дней после получения от Участника долевого строительства извещения об уступке прав требования по Договору и одного экземпляра Договора уступки, письменно сообщить о своем согласии или отказе.

5.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу считаются направленными Застройщиком должным образом.

5.8. Не производить самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство/переоборудование инженерных коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество – Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры).

5.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (пени, штрафы) до подписания Акта приема-передачи.

5.10. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № __-О/14 от «__» _____ 201_ г., НДС не облагается». В случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за (фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства) по Договору участия в долевом строительстве № __-О/14 от «__» _____ 201_ г., НДС не облагается».

5.11. Обязуется выполнить надлежащим образом все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

6. Права Участника долевого строительства.

6.1. Требовать от Застройщика своевременной передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории

регистрационного округа по месту нахождения Объекта, документации, необходимой для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, а также необходимой документации для оформления Участником права собственности на Объект долевого строительства.

6.2. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, либо иным образом распоряжаться своими правами в отношении Объекта долевого строительства, при условии соблюдения п.5.6.и п.9.4. Договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие:

- нормального износа Объекта долевого строительства и его частей;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц;
- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Объекта;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензии Участника долевого строительства о недостатках и строительных дефектах, не отраженных Участником долевого строительства в Акте осмотра Объекта долевого строительства, либо в Акте обследования Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, материалы).

7.3. . В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная частью 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

7.5. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение обязательств по Договору при возникновении форс-мажорных обстоятельств (пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, эпидемии, блокады, эмбарго и другие стихийные бедствия, моратории, запретительные действия властей, изменения действующего законодательства, влияющее на исполнение обязательства сторон), возникших помимо воли и желания Сторон.

Наступление форс-мажорных обстоятельств является основанием увеличения сроков исполнения сторонами обязательств по Договору участия в долевом строительстве соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

Стороны обязаны сообщить друг другу о наступлении форс-мажорных обстоятельств в письменном виде в течение 10 дней с момента их наступления.

7.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок и строящееся на Земельном участке здание. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

8. Условия и порядок изменения и (или) расторжения Договора.

8.1. Договор может быть изменен в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214 - ФЗ;
- 3) в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению сторон;
- в связи с выполнением сторонами своих обязательств по Договору;
- на основании Решения суда/Арбитражного суда;
- при одностороннем отказе одной из сторон, в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате: в случае просрочки внесения платежа более чем на 2 (два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренные Договором периоды: в случае систематического нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа более чем на 2 (два) месяца.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое направляется заказным письмом с описью вложения.

8.6. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.7. Участник Долевого строительства имеет право в любое время обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащем государственной регистрации.

8.8. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9. Дополнительные условия Договора.

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств, предусмотренных пунктом 2.1., пунктом 2.7. и пунктом 5.9 Договора и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступление в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после оплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. При данной уступке все права и обязанности по настоящему договору переходят третьему лицу в полном объеме, в том числе оплата коммунальных услуг и иных платежей и расходов. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.5. Участник Долевого строительства даёт своё согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п.1.3. Договора, любым предусмотренным действующим законодательством способом, когда такое изменение связано с разделом, перераспределением, выделом, объединением земельного участка или с иными допустимыми действующим законодательством действиями в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание земельного участка и совершения Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка.

9.6. В случае нарушения условий, предусмотренных п.5.8. Договора долевого участия в строительстве, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.7. По окончании строительства Объекта долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Почтовый адрес

Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

9.10. В качестве обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору, Застройщик вносит отчисление (взнос) на номинальный счет компенсационного фонда, в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не менее чем за три рабочих дня до даты представления сторонами документов на государственную регистрацию договора.

9.11. С проектной документацией объекта Участник долевого строительства ознакомлен. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми.

10. Заключительные положения.

10.1. Договор предусматривает досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров между Сторонами. Сторона, чьи права были нарушены, обязана направить второй Стороне заказным письмом с уведомлением, либо вручить под расписку претензию, которая рассматривается в течение 30 дней со дня поступления (получения). При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика в установленном порядке.

10.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта, и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по Договору. Уступка прав требования по Договору также подлежит государственной регистрации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору совершаются в письменной форме, по взаимному согласию Сторон и являются неотъемлемой частью Договора.

10.4. Договор составляется в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для Сторон Договора; один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта.

10.5. Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 - План (схема) квартиры;

- Приложение № 2 – Ведомость отделки квартиры.

10.6. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и Приложений к Договору им внимательно прочитаны и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности ему понятны.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Скопа плюс»

Адрес: 143987, Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный,
ул. Новая 22а, офис 215

ИНН 5012029902, КПП 501201001, р/с 40702810038000189084 в Банке «СБЕРБАНК» (ПАО) г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

ООО «Скопа плюс» _____ П.И. Комаров

М.П.

Участник долевого строительства:

Гражданин(ка) РФ _____