ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № /7

**М.О., г. Мытищи « » \_\_\_\_ 2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ»** (далее **–** **«Застройщик»**) в лице Генерального директора **Чибухчяна Альберта Альбертовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин(ка)  **г.р.,** (далее – **«Дольщик»**), с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий «**Договор»** о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
	1. **«Здание» –** многоквартирный жилой дом общей площадью 18 032,8 кв. метров со встроенными нежилыми помещениями по строительному адресу: **Московская область, городской округ Мытищи, г. Мытищи, мкр. № 36, 36А, 37 корпус 7,** характеристики которого изложены в п. 3.3. настоящего **Договора**.
	2. Строительство **Здания** осуществляется на основании следующих документов:

 1.2.1. Разрешение на строительство № RU50-12-21627-2022, выданное **Застройщику** Министерством жилищной политики Московской области 31.05.2022года;

 1.2.2. Договор аренды земельного участка № 193 от 22.07.2021 г., заключенный между Муниципальным образованием «Городской округ Мытищи Московской области» и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ», ИНН 5029169930 на земельный участок с кадастровым номером № 50:12:0102002:1413, площадью 5 967кв.м.

* 1. **Объект долевого строительства** – **«Квартира»**.
	2. «**Квартира»** – отдельная квартира, расположенная в **Здании**, характеристики которой и ее отделка изложены в статье 3 настоящего **Договора.**
	3. В настоящем **Договоре** указан строительный адрес **Здания.** После ввода **Здания** в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.
	4. **«Проектная общая приведенная площадь Квартиры»** – площадь **Квартиры** по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади без летних помещений и площади лоджии и/или балкона с понижающими коэффициентами.
	5. **«Общая приведенная площадь** **Квартиры»** – площадь **Квартиры**, в соответствии с данными экспликации технического плана **Здания**, уточненная органом государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (БТИ), состоящая из суммы общей площади без летних помещений и площади лоджии и/или балкона с понижающими коэффициентами.
1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему **Договору** **Застройщик** обязуется в срок, предусмотренный настоящим **Договором**, за счёт собственных денежных средств, а так же с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк **(Далее - ПАО Сбербанк),** построить (создать) **Здание** и после получения разрешения на ввод **Здания** в эксплуатацию передать **Квартиру** **Дольщику**, а **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную настоящим **Договором** цену и принять **Квартиру** при наличии разрешения на ввод **Здания** в эксплуатацию.
	2. Права по договору аренды земельного участка № 193 от 22.07.2021 г., заключенного между Муниципальным образованием «Городской округ Мытищи Московской области» и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ», на котором строится **Здание**, находится в залоге у ПАО Сбербанк.
	3. Срок ввода **Здания** в эксплуатацию – не позднее «31» мая 2025 года.
	4. Срок передачи **Квартиры** участнику долевого строительства **Здания –** 3 (Три) месяца после получения разрешения на ввод **Здания** в эксплуатацию.
2. **ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ.**
	1. **Характеристики Квартиры:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Назначение | Этаж расположения | Номер подъезда (секции) | Площадь всех частей квартиры (комнат и помещений вспомогательного использования, с использованием понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3), м2, далее именуемая "Проектная общая приведенная площадь Квартиры" | Кол-во комнат | Общая жилая площадь, м2 | Высота потолков (м) |
|  | Квартира |  |  |  |  |  | 2,76 |

\* Условные номера квартир исчисляются: 1.-номер подъезда (исчисляется слева направо), 2.-номер этажа, 3.- номер квартиры слева направо (по часовой стрелке) от лестничной площадки входной группы на этаже.

**План (схема) объекта долевого строительства\*:**

*Вставить план этажа*

\* План (схема) объекта долевого строительства, руководствуясь п. 4 статьи 4 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» отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома.

3.1.1. Без дополнительного согласования (в том числе письменного) с Дольщиком в проектную документацию на строительство Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего могут быть изменены конструктивные решения, конфигурация, площадь Квартиры и иные характеристики Здания и (или) Квартиры, при условии сохранения количества комнат Квартиры, без ухудшения качественных характеристик. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями или отступлениями от условий настоящего Договора и (или) требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

3.1.2. Об изменениях в проектной декларации Застройщик информирует Дольщика, обеспечивая свободный доступ, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства на сайте: [https://наш.дом.рф](https://login.consultant.ru/link/?date=20.01.2021&rnd=1D35024EB7702617AA79195F8E0ECF62), а так же на сайте Застройщика.

3.1.3. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Здания и нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласия (уведомления) с Дольщиком изменения в Здании (Квартире) (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

 3.1.4. Фактический номер, план **Квартиры**, конфигурация и иные конструктивные решения и характеристики, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов, лоджий, уточняются после окончания строительства (создания) **Здания**. Уточнение указанных характеристик и площадей **Квартиры** производится после ввода **Здания** в эксплуатацию на основании данных технического плана **Здания** по результатам обмеров, произведенных органами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. Указанное изменение характеристик **Квартиры** по факту окончания строительства не является изменением условий **Договора**. Уточненные характеристики **Квартиры** указываются в Акте приема- передачи **Квартиры**.

**3.2. Перечень работ подлежащих выполнению в Квартире:**

3.2.1. **Общестроительные работы**

 - устройство перегородок в объеме проекта.

3.2.2. **Санитарно-технические работы и оборудование:**

-стояки холодного и горячего водоснабжения выполняются с узлами ввода, счетчиками воды и отводами;

- устанавливается пожарный кран с рукавом;

- стояки канализации выполняются с отводом.

**Примечание:** сантехнические приборы не устанавливаются.

3.2.3. **Системы отопления и вентиляции выполняется в объеме проекта.**

3.2.4. **Электромонтажные работы:**

- электромонтажные работы выполняются в полном объёме проектной документации с установкой оконечных устройств: в санузлах устанавливается настенный светильник, в прихожих, комнатах и кухнях - патрон.

**Примечание:** электрические плиты и розетки для них не устанавливаются.

3.2.5. **Слаботочные системы выполняются в объеме проекта без ввода в квартиру.**

3.2.6. **Пожарная сигнализация выполняется в объеме проекта.**

3.2.7. **Отделочные работы:**

Выполняются:

- установка входной металлической двери;

- остекление оконных проёмов по проекту с установкой наружных отливов;

- остекление лоджий по проекту с установкой нащельников с внутренней и наружной стороны;

- установка вентиляционных решёток;

- стяжки в жилых комнатах, кухнях и прихожих.

- стяжка, гидроизоляция полов в санузлах;

- простая штукатурка стен и перегородок

- выравнивание монолитных поверхностей стен и потолков, категория качества поверхности К1 в соответствии с действующей нормативной документацией;

-утепление и устройство цементной стяжки пола лоджии;

-утепление с зашивкой ГКЛ по металл каркасу потолка лоджии;

- на квартирных окнах, выходящих на лоджию, отлив из цементного раствора.

3.2.8. В **Квартире** производятся отделочные работы и устанавливается оборудование в соответствии с настоящим **Договором.**

3.2.9. **Стороны** согласовали, что незначительные изменения или замена на аналогичные отдельные элементы оборудования или материалов, применяемых при выполнении отделочных работ в **Квартире** и **Здании**, не являются изменением условий настоящего **Договора** и не требуют дополнительного согласования с **Дольщиком**.

* 1. **Характеристики Здания:**

3.3.1. Материал наружных стен **Здания**: ячеистобетонный блок толщиной 200 мм + утеплитель (плиты минераловатные для навесных фасадов толщиной 150 мм) + навесная фасадная вентилируемая система из фиброцементных панелей;

3.3.2. Материал каркаса **Здания** – монолитный железобетон;

3.3.3. Материал поэтажных перекрытий **Здания**: монолитный железобетон толщиной 180 мм.;

3.3.4. Класс энергоэффективности **Здания**: **В**  (Высокий);

3.3.5. Сейсмостойкость **Здания**: 5 и менее баллов.

3.3.6. Этажность: 25.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Застройщик:**
		1. **-** привлекает денежные средства **Дольщика** в объеме, установленном настоящим **Договором;**
		2. - гарантирует, что на момент подписания настоящего **Договора** у **Застройщика** отсутствуют обязательства по передаче **Квартиры** третьим лицам;
		3. - сообщает по требованию **Дольщика** всю имеющуюся у него информацию о ходе строительства **Здания**;
		4. - обеспечивает получение технической и проектно-разрешительной документации, необходимой для строительства **Здания**;
		5. - за счет собственных и привлеченных средств обеспечивает строительство **Здания** в точном соответствии с проектно - сметной документацией и в установленные сроки;
		6. - не позднее срока, предусмотренного настоящим **Договором,** передаёт **Квартиру Дольщику;**
		7. - передает **Дольщику** по его требованию имеющиеся у **Застройщика** документы, необходимые для регистрации настоящего **Договора** и права собственности **Дольщика** на **Квартиру;**
		8. - в случаях, предусмотренных настоящим **Договором,** уведомляет **Дольщика** о необходимости и сроках выполнения **Дольщиком** условий **Договора;**
		9. - в случае, если строительство **Здания** не может быть завершено в установленный срок в связи с чем **Квартира** не может быть передана **Дольщику** в срок, указанный в п. 2.3 настоящего **Договора,** **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет **Дольщику** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего **Договора;**
		10. - выполняет иные обязанности и имеет иные права, предусмотренные настоящим **Договором** и действующим законодательством.
	2. **Дольщик**:
		1. В сроки и на условиях настоящего **Договора** уплачивает цену настоящего **Договора;**
		2. Обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (**Эскроу-агент**) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и  договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Дольщиком и Эскроу-агентом;
		3. Регистрирует настоящий **Договор** в течение 15 рабочих дней с момента его подписания **Сторонами,** в установленном законом порядке;
		4. Принимает **Квартиру** от **Застройщика** в соответствии с условиями настоящего **Договора;**
		5. Заключает договор управления многоквартирным домом с указанной **Застройщиком** управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приёма-передачи Квартиры и вносит оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные платежи в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
		6. Обязуется не производить перепланировку и (или) переустройство **Квартиры** (в т.ч. установку перегородок, не предусмотренных проектной документацией) без получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений и согласований.
		7. Обязан уведомить **Застройщика** об изменении места жительства, фамилии, имени, удостоверения личности, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение **Сторонами** обязательств по настоящему **Договору.**
		8. Выполняет иные обязанности и имеет иные права, предусмотренные настоящим **Договором** и действующим законодательством.
2. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**
	1. **Цена Договора** составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек,** рассчитаннаяисходя из произведения цены одного квадратного метра **Проектной общей приведенной площади Квартиры \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек** и **Проектной общей приведенной площади Квартиры.** Данная сумма НДС не облагается. Цена одного квадратного метра **Проектной общей приведенной площади Квартиры** является окончательной и изменению не подлежит.
	2. Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения **Дольщиком** денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора на счет эскроу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Дольщиком и Эскроу-агентом.
	3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) календарных дней/ \_\_\_\_\_\_ *(конкретная дата)*.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] *(выбрать нужное)*.

* 1. После предоставления документов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (указать банк – эскроу-агент) на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.
	2. **Затраты**, **оплачиваемые Дольщиком**, не входящие в размер цены настоящего **Договора:** госпошлины за государственную регистрацию настоящего **Договора** и дополнительных соглашений к нему, прав собственности на **Квартиру**, а также платежи необходимые для получения справок из органов технической инвентаризации, в т.ч. кадастрового паспорта, оплата коммунальных услуг, а также расходов по техническому содержанию **Квартиры.**
	3. Цена **Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате **Дольщиком** для строительства **Здания**, предусматривающая возмещение затрат на строительство **Здания** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика.** Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, предусмотренном п. 5.8. настоящего **Договора**.
	4. Общий объем финансирования, определяемый п.п. 5.1., 5.2. настоящего **Договора**, осуществляемый **Дольщиком**, составляющий цену настоящего **Договора** направляется на:

- возмещение затрат на строительство (создание) **Здания**, в котором расположена **Квартира**;

 - оплату стоимости услуг **Застройщика**.

 Сумма денежных средств, подлежащая внесению **Дольщиком Застройщику** на возмещение затрат на строительство **Здания**, в котором расположен Объект долевого строительства (**Квартира**) определяется (уточняется) **Застройщиком** после ввода дома в эксплуатацию. Данная сумма НДС не облагается.

 Затраты на строительство **Здания**, включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с подготовкой документации по планировке территории на строительство и реконструкцию в границах территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, с его строительством, в том числе: возмещение затрат в связи с заключением между **Застройщиком** и Администрацией городского округа Мытищи Московской области в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности Договора о развитии застроенной территории № 05241601-И от 24 мая 2016 года и исполнением обязательств **Застройщика**, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство **Здания**, на уплату арендной платы за такие земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение экспертизы проектной документации; строительство и/или реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является **Застройщик**, систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) **Здания** к таким сетям, либо возмещение затрат на строительство, реконструкцию; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) **Здания** или возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) **Здания** к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства **Здания** в соответствии с Договором о развитии застроенной территории № 05241601-и от 24 мая 2016 года, предусматривающим строительство объектов социальной инфраструктуры, передаваемых Застройщиком безвозмездно Администрации городского округа Мытищи Московской области, а именно: средняя школа на 1200 мест ориентировочной стоимостью строительства 1 400 000 000 (Один миллиард четыреста миллионов) рублей (стоимость строительства уточняется на момент ввода вышеуказанного объекта в эксплуатацию), детского дошкольного учреждения на 51 место ориентировочной стоимостью строительства 120 000 000 (Сто двадцать миллионов) рублей (стоимость строительства уточняется на момент ввода вышеуказанного объекта в эксплуатацию), детского дошкольного учреждения на 320 мест ориентировочной стоимостью строительства 320 000 000 (Триста двадцать миллионов) рублей (стоимость строительства уточняется на момент ввода вышеуказанного объекта в эксплуатацию), помещение врача общей практики общей площадью 200 квадратных метров ориентировочной стоимостью строительства 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей, помещение врача общей практики общей площадью 200 квадратных метров затраты ориентировочной стоимостью строительства 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей (стоимость строительства уточняется на момент ввода вышеуказанного объекта в эксплуатацию), кабинет педиатрического приема общей площадью 200 квадратных метров затраты ориентировочной стоимостью строительства 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей (стоимость строительства уточняется на момент ввода вышеуказанного объекта в эксплуатацию), при этом стоимость строительства вышеуказанных объектов социальной инфраструктуры, передаваемых Застройщиком безвозмездно Администрации городского округа Мытищи Московской области, пропорционально жилой и нежилой площади планируемых в соответствии с вышеуказанным договором строительством многоквартирных жилых домов; затраты в соответствии с контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве **Здания**; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) **Здания**.

Сумма денежных средств на оплату услуг **Застройщика** за строительство **Здания**, в котором расположен Объект долевого строительства (**Квартира**), не превышает 10 % от цены настоящего **Договора**, и определяется (уточняется) **Застройщиком** после ввода дома в эксплуатацию. Данная сумма НДС не облагается.

 В случае изменения размера средств, направленных на возмещение затрат на строительство **Здания**, или средств на оплату услуг **Застройщика**, заключение **Сторонами** дополнительного соглашения к настоящему **Договору** не требуется.

 Экономия средств между ценой **Договора** и фактическими затратами на строительство объекта и затратами на оплату услуг **Застройщика,** оставшаяся у **Застройщика** после ввода **Здания** в эксплуатацию, остается в распоряжении **Застройщика**.

* 1. После ввода **Здания** в эксплуатацию, присвоения ему почтового адреса и проведения обмеров **Здания** органом государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, **Стороны** уточняют размер **Общей приведенной площади Квартиры**. В случае,если разница между фактической **Общей приведенной площадью Квартиры** после обмероворганом государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства будет больше или меньше **Проектной общей приведенной площади Квартиры,** указанной в статье 3 настоящего **Договора**, более чем на 0,50 (ноль целых и пятьдесят сотых) кв. метра, то либо **Дольщик** производит доплату за превышение **Общей приведенной площади Квартиры** из расчета стоимости одного квадратного метра, установленной в п. 5.1. настоящего **Договора,** либо **Застройщик** возвращает **Дольщику** излишне перечисленные им рублевые денежные средства исходя из цены одного квадратного метра,установленной в п. 5.1. настоящего **Договора**.
	2. **Общая приведенная площадь** **Квартиры** и ее почтовый адрес будут указаны (уточнены) в Акте приема-передачи **Квартиры**, подлежащем подписанию **Сторонами** после присвоения **Зданию** почтового адреса и произведения замеров площади **Квартиры** органом государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.
	3. **Дольщику** известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности **Дольщика** на **Квартиру**/Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь **Квартиры** без учета площади балконов, лоджий. **Стороны** согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади **Квартиры** без учета площади лоджии само по себе не является основанием для предъявления претензий к **Застройщику** или для проведения перерасчета между **Сторонами**, возврат, в связи с этим денежных средств **Дольщику** **Застройщиком** не производится.
1. **РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ**
	1. Передача **Квартиры Застройщиком** и принятие ее **Дольщиком** осуществляется по подписываемому **Сторонами** акту. **Дольщик** приступает к принятию **Квартиры** в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства **Здания** и готовности **Квартиры** к передаче при наличии разрешения на ввод **Здания** в эксплуатацию.
	2. **Дольщик** после подписания акта имеет право обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности (индивидуальную) на Квартиру.
	3. После передачи **Застройщиком** по правилам, предусмотренным статьей 8 Федерального закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 года объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет, **Застройщик** имеет право на подачу без доверенности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).
	4. **Дольщик** несет расходы по оплате регистрации настоящего **Договора** и дополнительных соглашений к нему, оформления своего права собственности на **Квартиру** (включая госпошлины и иные обязательные платежи).
	5. Право собственности на **Квартиру** возникает у **Дольщика** с момента государственной регистрации указанного выше права в установленном законом порядке.
	6. В случае если **Дольщик** в течение более чем 3-х месяцев после получения от **Застройщика** документов, необходимых для регистрации права собственности на **Квартиру,** уклоняется от оформления своего права собственности на нее, то он самостоятельно несет все дополнительные расходы по переоформлению, обновлению документов и т.п.
2. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
	1. Уступка **Дольщиком** своих прав и обязанностей по настоящему **Договору** третьему лицувозможна только при условии согласования указанной уступки с **Застройщиком,** при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.Уступка согласовывается через агента Застройщика на возмездной основе.
	2. В случае, если настоящим **Договором** предусмотрена уплата цены **Договора** путем единовременного внесения платежа **Дольщиком,** просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора.**
	3. В случае, если настоящим **Договором** предусмотрено, что уплата цены **Договора** должна производиться **Дольщиком** путем внесения платежей в предусмотренный **Договором** период, систематическое нарушение **Дольщиком** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора.**
	4. Отказ **Застройщика** от исполнения **Договора** осуществляется в порядке, установленном ст.9 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».
	5. **Стороны** обязаны уведомлять друг друга об изменении своего юридического и фактического адресов, а также о любых иных изменениях, способных повлиять на выполнение **Сторонами** обязательств по настоящему **Договору.**
	6. **Застройщик** обязан передать **Дольщику Квартиру**, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, **Дольщику.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Дольщику** объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
	7. В случае, если **Квартира** построена **Застройщиком** с отступлениями от обусловленного условиями **Договора** качества, **Дольщик** вправе потребовать от **Застройщика**, в рамках исполнения настоящего **Договора,** исключительно безвозмездного устранения недостатков в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения **Застройщиком** соответствующего письменного требования.
	8. **Застройщик** имеет право передать **Дольщику Квартиру** раньше срока указанного в настоящем **Договоре,** но не ранее ввода **Здания** в эксплуатацию.
	9. Вопросы заселения **Здания,** взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию **Застройщика**,поскольку указанные действия выходят за рамки сроков строительства **Здания**.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В части, не оговоренной в настоящем Договоре, **Стороны** несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему **Договору** в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае невыполнения **Дольщиком** обязательств, указанных в п. 4.2.5 настоящего **Договора,** **Дольщик** обязан возместить **Застройщику** понесенные им расходы на содержание **Квартиры,** а также уплатить штрафные санкции в размере 0,1 % от суммы понесенных расходов за каждый день просрочки оплаты.

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему **Договору** или в связи с его исполнением, будут решаться **Сторонами** путем переговоров. В случае не достижения согласия в течение 30 (Тридцати) дней с момента предъявления **Стороне** претензии, споры подлежат рассмотрению в порядке, определенном законодательством РФ.

1. **ФОРС-МАЖОР**

9.1. Ни одна из **Сторон** не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему **Договору,** если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как-то: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства, распоряжения местного органа власти, и иные ограничения экономического и политического характера.

9.2. Наступление непредвиденных и непреодолимых разумными мерами обстоятельств влечет увеличение сроков исполнения обязательств по настоящему **Договору** на период их действия.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

 10.1. Настоящий **Договор** вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения **Сторонами** всех принятых по настоящему **Договору** обязательств.

 10.2. Обязательства **Дольщика** по настоящему **Договору** считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с условиями настоящего **Договора** и подписания **Сторонами** акта приема-передачи **Квартиры**.

* 1. Прекращение действия настоящего **Договора** не освобождает **Стороны** от обязанности по возмещению убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим **Договором.**
	2. Все изменения и дополнения к настоящему **Договору** признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями **Сторон** и зарегистрированы в установленном законом порядке.
	3. Недействительность какого-либо условия настоящего **Договора** не влечет за собой недействительность прочих его условий.
	4. Настоящий **Договор** совершен в двух экземплярах: по одному для каждой **Стороны**. Экземпляры настоящего **Договора** имеют равную юридическую силу.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ»**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Мытищи Московской области 14.01.2013 г., за ОГРН 1135029000182

Юридический/фактический адрес: 141006, МО, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, строение 13А, помещение 15;

**Оплата по настоящему договору производится Дольщиком на эскроу счет, указанный в п.5.2. настоящего Договора**

Р/с 40702810140000090265 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 5029169930, КПП 502901001

**Дольщик:**

**Гр. РФ.** г.р., место рождения , пол , СНИЛС, паспорт: , выдан , г. код подразделения: , зарегистрирован по адресу:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ»

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.А. Чибухчян/**

**Дольщик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /**