

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**(с черновой отделкой)**

г. Набережные Челны

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЕРТА»**, в лице генерального директора Яркова Игоря Михайловича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**»,

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, к/п \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**» («Участник долевого строительства»), совместно именуемые «**Стороны**», заключили следующий договор:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок собственными силами и (или) с участием других лиц с привлечением денежных средств участников долевого строительства построить 17-ти этажный, кирпичный, 179 квартирный жилой дом по адресу: **Республика Татарстан, г. Набережные Челны, 53 микрорайон блок А** (далее по тексту договора – «**Дом**») и передать Дольщику \_\_\_\_\_ квартиру (студию) в указанном Доме (далее по тексту договора - «**Квартира**»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в \_\_\_\_\_ собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

Основные характеристики Дома:

- вид Дома: кирпичный;
- назначение Дома: жилой;
- количество этажей в Доме: 17 (с учетом 15 жилых этажей, тех. подполья и тех. чердака);
- общая площадь Дома: 9400,41 кв.м.;
- материал наружных стен и каркаса Дома: наружные стены жилого дома выполнены из силикатного кирпича, утеплителя из минераловатных плит и пенополистерола, облицовочного слоя из декоративной штукатурки;
- материал перекрытий в Доме: сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности Дома, согласно проекту: С. При вводе в эксплуатацию жилого дома фактический класс энергоэффективности будет уточнен и определен органом государственного строительного надзора согласно приказу от 06.06.2016 № 399/пр;
- фоновая сейсмическая интенсивность: 6 баллов.

Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Условный номер квартиры	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая проектная площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>
000	–	00	0	00,00	0	жилая комната	00,00	коридор	0,00
						жилая комната	00,00	с/у	0,00
								с/у	0,00
								кухня	
						лоджия	0,00		

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Квартиры на этаже Дома является неотъемлемой частью настоящего договора.

Определение площади Объекта долевого строительства:

Действующим законодательством определяются различные понятия площадей объектов долевого строительства, при этом Дольщик принимает во внимание, что Застройщик несет затраты для создания (строительства) не только жилых и вспомогательных помещений, но и лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров, общедомового имущества.

Характеристики Квартиры на момент заключения договора являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

**Проектная площадь Квартиры без понижающего коэффициента** в составе жилого дома по разделу 3 проекта «Объемно-планировочные и архитектурные решения» именуется как Общая площадь квартир без понижающего коэффициента и определяется как совокупность площадей жилых комнат и подсобных помещений с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров. К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

**Фактическая общая площадь Квартиры без понижающего коэффициента** уточняется по данным технической инвентаризации Квартиры в степени готовности «в черновой отделке».

Государственная регистрация права собственности на Квартиру осуществляется по площади в порядке пункта 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ (общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас).

Стороны устанавливают пределы изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены при передаче Квартиры участнику долевого строительства:

- разница между проектной площадью без понижающего коэффициента и фактической площадью без понижающего коэффициента не влечет за собой перерасчета между сторонами цены договора в случае, если фактическая площадь отличается от проектной не более, чем на 5 % (выше или ниже на 5%);

- если фактическая общая площадь Квартиры без понижающего коэффициента снизилась или увеличилась по сравнению с проектной площадью без понижающего коэффициента более, чем на 5%, то стороны оформляют дополнительное соглашение о соразмерной компенсации.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от общей проектной площади, но не более чем на 5%.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

1.2. Конкретные сведения об объектах долевого строительства (Дома и Квартиры), в том числе качественные и строительные характеристики указаны в проектной декларации, иная информация по строительству многоквартирного дома, на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://www.наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика: [www.stroygrupp-chelny.ru](http://www.stroygrupp-chelny.ru). Кроме того, Дольщик вправе ознакомиться с иными материалами, содержащими информацию о застройщике и проекте строительства в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

К моменту заключения настоящего договора Застройщиком получено разрешение на строительство Дома № RU 16302000-75-2024 от 07 марта 2024 года, выданное Исполнительным комитетом МО г. Набережные Челны.

Права Застройщика на земельный участок кадастровый № 16: 52: 07 02 04:3094 подтверждаются:

- договором № 53 купли-продажи недвижимого имущества от 12.02.2024г., зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 22.02.2024г. за № 16:52:070204:3094-16/126/2024-11;

а также Застройщик гарантирует, что располагает иными необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, лицензиями, разрешениями и документами.

1.3. Право собственности Дольщика на Квартиру подлежит государственной регистрации на основании: настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию в Набережночелнинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и Акта приема для государственной регистрации права собственности.

Регистрация права собственности осуществляется без обременения в случае выдачи Застройщиком Дольщику Акта приема для государственной регистрации права собственности с указанием в нем о надлежащем исполнении обязательств Дольщиком по оплате и отсутствии финансовых претензий к нему Застройщика по настоящему договору.

А в случае, если к моменту приемки Квартиры Дольщиком не исполнены в полном объеме обязательства по уплате цены договора и неустойки, и Застройщик не требует расторжения настоящего договора, Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры Дольщику.

1.4. С момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик приобретает право на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном

доме в соответствии со статьями 36-38 Жилищного кодекса Российской Федерации пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику не позднее четырех месяцев с момента получения акта ввода Дома в эксплуатацию, оформление которого планируется **31 декабря 2026 года**, при этом стороны вправе досрочно исполнять обязательства, принятые по настоящему договору, в том числе по передаче Застройщиком Квартиры Дольщику. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.6. Застройщик вправе самостоятельно вносить в Проект жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

1.7. До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика. Дольщику понятно содержание данных документов. Также, Дольщик ознакомлен, и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.8. Кроме того, Дольщик настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка, указанного в п. 1.6. договора здесь и далее;
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков;
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома);
- на снятие с кадастрового учета земельного участка;
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону 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»;
- на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом);
- на передачу земельного участка а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства.

1.9. Стороны настоящего договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также гарантируют отсутствие иных обстоятельств, вынуждающих совершить данный договор; стороны признают, что настоящий договор заключен не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является кабальной сделкой; сторонами получены согласования необходимых органов, в том числе высших органов управления, а также у сторон отсутствуют прочие основания, влекущие признание настоящей сделки недействительной.

## 2. Качество Квартиры

2.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, Застройщик \_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_ 3

составляет три года и исчисляется со дня подписания Акта приемки для заселения или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.

2.2. Настоящим договором устанавливаются следующие требования к качеству Квартиры, которая будет построена Застройщиком для Дольщика - Квартира передается Дольщику в степени готовности «в черновой отделке», включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- На входе в Квартиру устанавливается входная строительно-технологическая, монтажная деревянная или металлическая дверь, (возможно наличие вмятин, царапин, перекосов и т.п., что не является поводом для предъявления претензий) подлежащая замене собственником в соответствии с собственными потребностями, цветом, фактурой и т.п.; откосы и наличник для строительно-технологической двери не устанавливаются;

- полы в помещениях: цементно-песчаная стяжка механизированным способом;
- выполняется гипсовая штукатурка стен механизированным способом, за исключением межкомнатных квартирных перегородок из пазогребневых плит;

- потолки: заделаны швы между плитами, без шпатлевки;

- водопровод холодного и горячего водоснабжения: разводка до первой запорной арматуры с установкой счетчика, без установки сантехнического оборудования;

- внутренняя разводка отопления: полная готовность, с установкой радиаторов;

- канализация: устройство пластиковых стояков, без установки сантехнического оборудования;

- электрооборудование: полная готовность, разводка по квартире, с установкой розеток и выключателей;

- телефон и телевидение: разводка подъездная, без внутриквартирной разводки;

- устанавливаются счетчики потребления воды (ХВС, ГВС), электричества, датчики пожарной сигнализации в квартирах и коридорах, домофон с двумя комплектами ключей;

- межкомнатные двери в Квартире не устанавливаются;

- устанавливаются пластиковые окна с тройным остеклением (двухкамерный стеклопакет), производится **первичная** регулировка механизмов открывания – закрывания – вентилирования. В случае, если в течение 30-ти дней после подписания Акта приемки для заселения Квартиры возникнет необходимость в дополнительной регулировке окон и дверей балкона, Дольщик в течение 30-ти дней подает заявку Застройщику установленной формы и в согласованное время обеспечивает допуск подрядной организации, привлеченной Застройщиком. Указанная дополнительная регулировка осуществляется **бесплатно**.

- на лоджиях (балконах): полы – железобетонные перекрытия без цементно-песчаной стяжки механизированным способом (без отделки), устанавливаются алюминиевые остекленные рамы, производится **первичная** регулировка механизмов открывания – закрывания. Дополнительная регулировка механизмов при необходимости осуществляется по заявке Дольщика подрядной организацией, привлеченной Застройщиком; в течение 30-ти дней после подписания Акта приемки для заселения Квартиры указанная регулировка осуществляется **бесплатно**.

Цвет, фактура, конструкция, ассортимент, комплектация, производитель используемых материалов и оборудования выбирается по усмотрению Застройщика, но надлежащего качества и безопасные для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды при обычных условиях использования.

Приемка Квартиры Дольщиком по качеству производится при подписании Акта приемки для заселения, и в последующем Дольщик не вправе ссылаться на недостатки Квартиры, за исключением выявления скрытых существенных недостатков в пределах гарантийного срока, о которых Дольщик должен заявить Застройщику в разумный срок по их обнаружении.

Немотивированный отказ и уклонение от подписания Акта приемки для заселения не допускаются, в случае возникновения спора о качестве урегулирование осуществляется привлечением независимого эксперта. Расходы по оплате его услуг возлагаются на сторону, чьи претензии оказались необоснованными.

2.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, неправильной эксплуатации, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

2.4. После приемки Квартиры по Акту приемки для заселения Дольщик принимает на себя обязательство самостоятельно и за счет собственных средств обеспечить выполнение чистовой отделки и установку сантехнического и иного необходимого оборудования Квартиры в соответствии с техническим паспортом жилого помещения, неся при этом полную материальную ответственность за возможный причиненный материальный ущерб перед соседями или третьими лицами, даже если он не приступает к отделке длительное время – т.к. с момента передачи квартиры дольщику застройщик теряет возможность контроля за переданной квартирой. Эти обязанности берет на себя дольщик.

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора (стоимость Квартиры) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, НДС не облагается: п. п.п. 22, 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ. Цена Квартиры является твердой, определяется по соглашению сторон без учета расчета по единице площади и понижающих коэффициентов.

Стоимость Квартиры включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Квартиры согласно статьи 5, 18 Федерального закона 214-ФЗ.

Договор не содержит условий о применении понижающего коэффициента и Дольщику известны положения статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", определяющие право применения твердой цены Квартиры без установления общей приведенной площади с понижающими коэффициентами.

3.2. Указанная цена Квартиры является фиксированной и изменению не подлежит при условии выплаты Застройщику или его уполномоченному лицу в полном объеме в установленные настоящим договором порядок и сроки, за исключением соглашения сторон при возникшей разнице между проектной и фактической площадью свыше 5% (пункт 1.1. настоящего договора).

3.3. Залог на жилое помещение в пользу застройщика, на основании п. 5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

3.4. Ненадлежащее исполнение Дольщиком обязательств по оплате (просрочка или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей) является существенным нарушением условий настоящего договора. Застройщик вправе по своему усмотрению воспользоваться любым из способов защиты прав либо использовать их в совокупности:

- требовать уплаты Дольщиком неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Выплата неустойки должна быть произведена в день окончательного погашения суммы основного долга.
- требовать в одностороннем внесудебном порядке расторжения настоящего договора;
- использовать иные способы защиты.

3.5. Дольщик уплачивает Цену Квартиры с использованием специального эскроу-счета, открываемого в уполномоченном банке Застройщика – ПАО Сбербанк (далее по тексту договора «Банк (эскроу-агент)/ Банк ПАО Сбербанк») по договору счета эскроу, заключаемому между Дольщиком (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом), для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Банк (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения и адрес: г. Москва, ул. Вавилова, 19; номер телефона 8-800-200-86-03; электронная почта: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru).

Дольщик (Депонент): **гр.** \_\_\_\_\_

Застройщик (Бенефициар): **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЕРТА».**

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей.**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: \_\_\_\_\_.

Срок условного депонирования на счет эскроу денежных средств в размере цены Квартиры не может превышать срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанного в проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, более чем на 6 (Шесть) месяцев, т.е. не более 30.06.2027 года.

Ни Дольщик (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

В случае отказа Банка ПАО Сбербанк от заключения договора счета эскроу с Дольщиком или при расторжении Банком ПАО Сбербанк заключенного договора счета эскроу с Дольщиком,

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с соблюдением требований ст. ст. 5, 9 Федерального закона 214-ФЗ.

Расчеты, по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости, производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (дольщика) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Основание перечисления Застройщику депонированной суммы:

-разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

Обязанность Дольщика по оплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке ПАО Сбербанк счет эскроу.

Данные реквизитов банковских счетов депонента и бенефициара (застройщика), на которые будут перечислены денежные средства со счета эскроу после завершения строительства:

Депонент: эскроу счет № \_\_\_\_\_ в ПАО Сбербанк.

Застройщик (бенефициар): ООО СЗ «ВЕРТА», р/с 407 028 106 620 001 06 213, к/с 301 018 106 000 000 00 603, в ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН" N8610 ПАО «СБЕРБАНК», БИК 049205603, ИНН/КПП 165 042 75 85 /165 001 001, ОГРН 123 160 004 64 46.

Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции определяются в рублях РФ.

3.6. При наступлении оснований для возврата Дольщику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату дольщику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3.7. Если после проведения обмеров Квартиры органами технической инвентаризации разница между расчетной площадью, указанной в п.1.1 Договора, и расчетной площадью, полученной по результатам обмеров, превысит 1,0 кв.м. (один квадратный метр), то сторонами осуществляется корректировка стоимости Квартиры путем ее уменьшения или увеличения на сумму из расчета стоимости 1 кв.м., сложившейся на день последнего платежа Дольщика. Расчеты (доплата средств Дольщиком либо возврат Застройщиком) производятся на весь объем разницы площадей.

Если инициатором перерасчета является Дольщик, то стороны обязуются завершить расчеты не позднее месяца с момента государственной регистрации права собственности на Дольщика на основании письменного заявления Дольщика с приложением доказательств, произведенной государственной регистрации. По истечении указанного срока перерасчет не производится.

При этом в случае, если Дольщик уклоняется или необоснованно отказывается от приемки Квартиры и подписания Акта приемки для государственной регистрации права собственности, то Дольщик полностью утрачивает право на получение разницы и проведения перерасчета, предусмотренного настоящим пунктом договора.

Если перерасчет необходимо произвести в пользу Застройщика, то доплата средств Дольщиком осуществляется на основании данных технической инвентаризации до подписания Акта заселения и Акта приемки для государственной регистрации права собственности, так как в указанных документах указывается не договорная, а фактическая (инвентаризационная) площадь. До надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по полной оплате стоимости Квартиры с учетом ее фактической площади указанные акты не оформляются, а также Застройщик вправе требовать в одностороннем внесудебном порядке расторжения настоящего договора.

3.8 Если разница составит ровно или менее 1,0 кв.м в любую сторону, то корректировка Стоимости Квартиры сторонами не производится.

#### 4. Передача Квартиры

4.1. Передача Квартиры Дольщику Застройщиком осуществляется на основании двухстороннего акта. При этом стороны вправе оформить Акт приемки для заселения Дольщика в Квартиру (с проверкой качества, передачей ключей от Квартиры и паспортов на приборы учета) и Акт приемки для государственной регистрации права собственности.

4.2. Для проведения приема-передачи Квартиры, Застройщик в течение месяца после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома извещает Дольщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, с предупреждением о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

4.3. Руководствуясь постановлением правительства РФ №2380 от 29.12.2023г. «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в согласованное застройщиком дату и время, подписать Акт приемки для заселения либо в случае обнаружения

Существенных недостатков потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается конкретное несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также качеству и комплектности, установленным настоящим договором.

В случае обнаружения не существенных недостатков, замечаний застройщик устраняет обнаруженные недостатки в течение 60-ти рабочих дней безвозмездно.

При уклонении Дольщика или при необоснованном отказе от принятия Квартиры после устранения выявленных замечаний, Застройщик по истечении одного месяца со дня извещения об устранении таких замечаний, оформляет односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели либо повреждения Квартиры переходит к Дольщику со дня составления одностороннего акта.

4.4. С момента подписания Акта приемки для заселения (либо в случае непринятия Квартиры в установленный договором срок – по истечении десятидневного срока с момента получения сообщения о готовности Дольщиком), Дольщик обязуется заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию Дома (ТСЖ), соблюдать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации 27.09.2003 года N 170, самостоятельно и за собственный счет нести расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры, Дома и доли в общем имуществе Дома, включая расходы на их содержание, риск случайной гибели или повреждения, ответственность за причинение вреда третьим лицам, вред которым причинен в результате пользования Квартирой Дольщиком либо допущенными им лицами.

4.5. После оформления Акта приемки для государственной регистрации права собственности Застройщик по обращению Дольщика производит передачу документов, необходимых для проведения государственной регистрации права собственности на Квартиру. Дольщик самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемую квартиру и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Дольщика на Квартиру, в случае их привлечения Дольщиком.

4.6. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщику категорически запрещается производить переустройство, переоборудование, реконструкцию либо иные виды воздействий в отношении Квартиры, ее принадлежностей или общего имущества многоквартирного жилого дома без письменного разрешения Застройщика. В случае нарушения указанного условия, либо причинения ущерба Квартире и ее принадлежностям Дольщик обязан привести имущество в первоначальное состояние за счет собственных средств, а также уплатить Застройщику штраф в размере 10% договорной цены Квартиры.

4.7. Дольщик также обязуется до момента государственной регистрации права собственности незамедлительно извещать Застройщика о возможных происшествиях (авариях, возгораниях и т.д.), о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Квартире или имуществу Застройщика или третьих лиц ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Квартиры, самостоятельно обеспечивать охрану личного имущества, завезенного в Квартиру.

## **5. Уступка прав и обязанностей по договору**

5.1. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приемки для государственной регистрации права собственности.

5.3. Уступка прав и обязанностей Дольщиком по настоящему договору третьим лицам допускается с письменного согласия Застройщика с государственной регистрацией за счет Дольщика.

## **6. Порядок и основания расторжения договора**

6.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, которая осуществляется силами и за счет средств Дольщика.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором, расторжение настоящего договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

6.3.1. Дольщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 9 ФЗ от 30.12.2004 года № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3.2. По требованию Дольщика договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Дольщику;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

В случае одностороннего отказа Дольщика от договора по указанным выше основаниям денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления Банком (эскроу-агентом) на счет Дольщика, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, а также Застройщик обязан уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством.

6.3.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с последующим извещением Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном законом и настоящим договором. При этом уведомление (сообщение) о расторжении договора считается полученным Дольщиком с момента отправки Застройщиком либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

6.4. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон.

## **7. Согласие Дольщика на обработку персональных данных**

7.1. Заклячая настоящий договор, Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

7.2. Дольщик даёт согласие Застройщику на обработку и предоставление (распространение) своих персональных данных, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а также соответствии со статьями 7, 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

7.3. Целью обработки персональных данных Дольщика является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Дольщик, как субъект персональных данных, является стороной.

7.4. В перечень персональных данных Дольщика, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения Дольщика;
- пол, возраст;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Дольщика;
- данные документа, удостоверяющего личность Дольщика;
- семейное положение, сведения о составе семьи, которые могут понадобиться для включения в договор;
- СНИЛС;
- ИНН;
- номер контактного телефона Дольщика;
- адрес электронной почты Дольщика (при наличии);
- банковские реквизиты Дольщика как плательщика, а также переданные Дольщиком Застройщику отдельным документом.

7.5. Дольщик выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Дольщика по поручению Застройщика.

7.6. Для целей исполнения договорных обязательств Дольщик дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Дольщика управляющей компанией, которая будет осуществлять обслуживание дома.



7.7. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

7.8. Срок, в течение которого действует согласие Дольщика на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

## 8. Заключительные положения

8.1 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае недостижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.4. Все уведомления, требуемые или допустимые в соответствии с настоящим договором, составляются в письменном виде и считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из сторон, если они направляются по почте по нижеуказанному почтовому адресу или по такому другому адресу, который может периодически сообщаться одной из сторон другой стороне в письменном виде либо вручаются лично другой стороне. В случае изменения почтового адреса сторона обязана немедленно направить другой стороне соответствующее уведомление с указанием нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается надлежащим образом полученной.

8.5. Расположение Квартиры указано на типовом плане и является его неотъемлемой частью. Площади квартир, указанные в приложении, являются проектными, и могут отличаться от фактических площадей, при передаче их участнику долевого строительства.

8.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и подписываются обеими сторонами:

- |                |                              |
|----------------|------------------------------|
| - Приложение 1 | - План местонахождения Дома; |
| - Приложение 2 | - План Квартиры.             |

## Реквизиты и подписи сторон

### Застройщик

ООО СЗ «ВЕРТА», юридический адрес: 423800 РТ, г. Набережные Челны, улица Промышленная, д.50, каб. 101, почтовый адрес: РТ, г. Набережные Челны, 423810, Московский проспект, дом 153А, ИНН/КПП 165 042 75 85 /165 001 001, ОГРН 123 160 004 64 46.

### Дольщик