

## Договор участия в долевом строительстве №

г. Казань

\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близкий», в лице Общества с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом», в лице Макаровой Елены Владимировны, действующей на основании Доверенности №16 АА 7209850, удостоверенной Хабибуллиной Милеушой Садрисламовной, нотариусом Казанского нотариального округа Республики Татарстан, зарегистрировано в реестре за № 16/120-н/16-2022-14-575 от 11.07.2022 года, в соответствии с Агентским договором №17 от 03.02.2022 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) \$5\$, паспорт: \$7A\$, выдан: \$7B\$ \$7B\$г., код подразделения: \$7A\$, дата рождения: \$14\$г., место рождения: \$15\$, зарегистрирован(а) по адресу: \$7T\$, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Термины и определения. Правовое основание договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство №RU16-24-52-2022 от 24.05.2022 г. выдано Исполнительным комитетом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.

1.2.2. Право субаренды на земельный участок подтверждается государственной регистрацией права номер 16:24:150304:1003-16/130/2023-7 от 10.07.2023 г.

1.3. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети интернет на сайте <https://наш.дом.рф/> (на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 1133 от 25.09.2018 г. «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

1.4. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Объект (жилой многоквартирный дом)** – жилой дом, количество этажей 5, общей площадью 15 905,19 кв.м., УБ-2 микрорайона 1 жилой застройки 179 га Лаишевского района Республики Татарстан. Строительство жилого дома Застройщик ведет по адресу (адрес строительный): Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, село Усады, на земельном участке площадью 21 779,00 кв.м., с кадастровым номером 16:24:150304:1003.

**Материал наружных стен:** Железобетонный каркас, состоящий из монолитных стен, колонн, и плит перекрытий. Заполнение каркаса из керамического кирпича.

**Материал поэтажных перекрытий:** Монолитные железобетонные.

**Класс энергоэффективности:** С.

**Сейсмостойкость** – 6 баллов.

**Объект долевого строительства (Квартира)** – жилое помещение (изолированная часть Объекта), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемых) так же с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.5. Размещение денежных средств участника долевого строительства производится на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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".

1.6. **Эскроу-агент** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д. 43,

## 2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Квартиру, указанную в п.2.2. настоящего Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в порядке и на условиях, изложенных в настоящем Договоре.

2.2. Объектом долевого строительства является Квартира, со следующими характеристиками:

- общая продаваемая проектная площадь Квартиры:

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>№ квартиры строительный</b>  |                  |
| <b>Этаж</b>   |                  |
| <b>Количество комнат</b>  |                  |
| <b>Общая проектная площадь по СП (кв.м.) (с учетом понижающего коэффициента для неотапливаемых помещений лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовок и тамбуров))</b> |                  |
| <b>Общая проектная площадь ЖК (кв.м.)</b>   |                  |
| <b>Жилая проект. площадь (кв.м.)</b>  |                  |
| <b>Жилая комната 1</b>  |                  |
| <b>Жилая комната 2</b>  | <b>Если есть</b> |
| <b>Жилая комната 3</b>  | <b>Если есть</b> |
| <b>Кухня</b>  |                  |
| <b>Санузел</b>  |                  |
| <b>Лоджия/балкон/терраса</b>  | <b>Если есть</b> |
| <b>Прихожая</b>   |                  |

**Объект долевого строительства приобретается в общую совместную собственность. (Указывается в случае оформления на обоих супругов)**

Общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади не отапливаемых помещений) определяется согласно утвержденной проектно - сметной документации Объекта. Площадь всей Квартиры (в том числе и неотапливаемая), за исключением лоджии, оплачивается с коэффициентом 1,0. Площадь лоджии оплачивается с коэффициентом 0,5. Площадь балкона оплачивается с коэффициентом 0,3.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется либо меняется в пределах, предусмотренных законодательством или настоящим Договором. При этом изменение размера общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5% и менее размера общей площади, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, не является существенным и не выступает основанием для расторжения настоящего Договора на основании подп.2 ч.1.1 ст.9 214-ФЗ.

2.3. Объект долевого строительства в соответствии с п.п. 2.2. настоящего Договора передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе жилого дома, в том числе, земельного участка, на котором расположен Объект, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Объекта определяется в соответствии с п.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Финансирование строительства офисных помещений ведется из других источников и потому данные помещения не будут являться общим имуществом всех Участников.

2.4. Срок окончания строительства Объекта: **4 квартал 2025.**

2.4.1. Срок сдачи в эксплуатацию: **4 квартал 2025.**

2.5. Указанный в пункте 1.4. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта долевого строительства. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.6. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Квартиру при условии исполнения Участником обязательств, предусмотренных Договором, **не позднее 30.06.2026.**

2.7. Фактическая площадь Квартиры уточняется после завершения строительства жилого дома на основании обмеров органам технической инвентаризации (БТИ). Если разница площадей Квартиры по Договору и техническому паспорту будет не менее чем один квадратный метр включительно, стороны обязуются произвести перерасчет в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения технического паспорта, в следующем порядке:

2.7.1. В случае увеличения площади квартиры более чем на 1 кв.м. участник долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема - передачи перечисляет Застройщику разницу цены Квартиры исходя из расчета базовой цены одного квадратного метра площади Квартиры на момент заключения Договора.

2.7.2. В случае уменьшения площади квартиры более чем на 1 кв.м. Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема - передачи перечисляет Участнику разницу цены Квартиры исходя из расчета базовой цены одного квадратного метра площади Квартиры на момент заключения Договора.

2.8. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2, настоящего Договора, право залога, возникшее на основании Кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог земельного участка, прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенных (созданных) на данном земельном участке.

2.9. Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, указанный в п.1.2.2. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство, а также имущественные права на объект долевого строительства находятся в залоге у Банка ВТБ (ПАО) в обеспечение исполнения обязательств застройщика по **Кредитному договору №СНЛ/181623-418553 от 03.10.2023 г.,** предоставленный на строительство жилого дома. При этом от Банк ВТБ (ПАО) в соответствии с п.2 ч.6 ст.13 214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 214-ФЗ. Настоящий Договор заключается Застройщиком с письменного согласия Банка ВТБ (ПАО).

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Квартиры составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** без налога НДС, и определяется как произведение цены 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры из расчета **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за 1 кв.м. и общей проектной площади Квартиры в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора. Цена настоящего Договора по соглашению Сторон может быть изменена в случае, указанном в п.2.7. настоящего Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязан оплатить цену Квартиры, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

3.3 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) 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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А; Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, дом 43, стр. 1, адрес электронной почты: [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), номер телефона: +7 495 960 2424 .

**Депонент:** [REDACTED]

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Бликий»

420124, РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д.1 пом.16Е

ИНН 1657261674 КПП 165701001 ОГРН 1201600041169

**Депонируемая сумма:** [REDACTED] ( [REDACTED] ) рублей 00 копеек.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта; [REDACTED]

Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных настоящим пунктом Договора на счет: № 40702810116110009739, БИК 044525411, ИНН 7702070139, КПП 770943002 Застройщика.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования; [REDACTED]

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу; [REDACTED]

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом; [REDACTED]

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего Договора согласно п.3.2. настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в Проектной декларации на многоквартирный дом, **но не позднее 30.06.2026**

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.6. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003года №177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить Договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены настоящего Договора в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.8. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

## 4. Обязанности и права Застройщика

### 4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Самостоятельно обеспечить строительство Объекта и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта и по благоустройству территории в полном объеме согласно утвержденной проектно-сметной документации.

4.1.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором.

4.1.3. В срок до **30.06.2026** при условии получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства

своих обязательств по оплате цены Договора, передать Участнику долевого строительства указанную в п.2.2.настоящего Договора Квартиру по Передаточному акту, который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

4.1.4. Своевременно опубликовывать изменения к проектной декларации, предоставлять надлежащую и достоверную отчетность в контролирующий орган.

4.1.5. Не привлекать денежные средства для строительства Квартиры какими-либо иными способами, не привлекать в качестве поручителей третьих лиц без согласия Участника долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и согласия на прекращение права залога на Объект долевого строительства.

4.1.6. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.4 настоящего Договора, за исключением случая, указанного в п.3.б. настоящего Договора.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в соответствии с настоящим Договором.

4.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без дополнительного согласования с Участником.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Объекте и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Объекте и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Объекта, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а также изменения элементов благоустройства придомовой территории.

4.2.3. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае и порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **5. Обязанности и права Участника долевого строительства**

### **5.1. Участник долевого строительства обязан:**

5.1.1. Оплатить цену Квартиры в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания настоящего Договора, обратиться в регистрирующий орган (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (УФК по РТ) для регистрации Договора и самостоятельно нести расходы по уплате своей части государственной пошлины на регистрацию настоящего Договора, регистрацию изменений настоящего Договора и регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по Передаточному акту при условии получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

5.1.4. В течение 1 (Одного) рабочего дня с момента обнаружения недостатков Квартиры заявить об этом Застройщику.

5.1.5. С даты государственной регистрации перехода права собственности Участника на Квартиру, Участник осуществляет права владения и пользования Квартирой в соответствии с её назначением, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием Квартиры, уплачивает своевременно и в полном объеме предусмотренные законодательством налоги.

5.1.6. С момента подписания Передаточного акта Квартиры риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит на Участника.

5.1.7. Участник либо уполномоченное лицо Участника, действующее на основании доверенности, обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, обязан предоставить Застройщику действительный паспорт, представить в случае необходимости нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости.

5.1.8. Со дня подписания Передаточного акта или иного документа о передаче на Квартиру принять на себя все расходы по оплате оказываемых коммунальных и иных услуг в Квартире, а также затраты на обслуживание и эксплуатацию общего имущества объекта.

## **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

5.2.1. Получать по письменному запросу всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

5.2.2. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади Квартиры.

5.2.3. Участник имеет иные права, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

## **6. Характеристика строящегося объекта**

6.1. Полы - стяжка.

6.2. Стены и перегородки- штукатурка.

6.3. Потолки – затирка раковин и стыков.

6.4. Окна – ПВХ.

6.5. Электроснабжение - внутриквартирная разводка без осветительного и прочего оборудования.

6.6. Водоснабжение - стояки с вентилями на отводах с установкой счётчиков, без внутриквартирной разводки, без умывальников, унитазов, ванн и раковин.

6.7. Канализация - вертикальный стояк, без внутриквартирной разводки.

6.8. Балконы и лоджии - без отделки стен и пола.

## **7. Порядок приема-передачи Объекта долевого строительства**

7.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены настоящего Договора, предусмотренной п.3.1. настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата цены настоящего Договора произведена не в полном объёме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

7.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства строительных недостатков, Стороны вправе составить Акт осмотра объекта долевого строительства (Квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок.

7.3. Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:



- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
  - несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию);
  - отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.
- 7.4. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.7.3 настоящего Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в п.8.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

7.5. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.3 настоящего Договора) и подписания Передаточного акта Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с действующими нормами законодательства.

7.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 7.4 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

7.7. Застройщик имеет право без согласия Участника вносить незначительные изменения в проектную документацию, в том числе по данным, отраженным в разделе 6 настоящего Договора, которые не ухудшают качество объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

## **8. Гарантия качества**

8.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет, и исчисляется с момента передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

8.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные с недостатками, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

8.4. Участник уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности Жилого дома, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию) и/или энергетическом паспорте Жилого дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Жилого дома не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства и/или не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.6. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа, подтверждающего право собственности на Объект долевого строительства, копию настоящего Договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

8.7. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не находятся в споре и под арестом или запрещением не состоят.

## **9. Уступка прав требования по Договору**

9.1. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства в соответствии с разделом 3 настоящего Договора в полном объеме цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и до момента передачи Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

9.2. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

## **10. Ответственность**

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 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» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.3. В случае просрочки производства выплат Участником долевого строительства выплачивается неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по финансированию Объекта долевого строительства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **11. Обстоятельства непреодолимой силы**

11.1. Сторона несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты; и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора.

## **12. Заключительные положения**

12.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно извещать друг друга.

12.2. Уведомление со стороны Застройщика (за исключением формы направления уведомлений, установленных требованиями законодательства, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий – 10 (Десять) календарных дней с даты получения претензии.

12.5. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны разрешают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации, вступает в силу с даты государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

12.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора допускается только в случаях, установленных 214-ФЗ.

12.8. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего Договора (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному жилому дому,

указанному в п. 1.4. настоящего Договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса.

В связи с возможным преобразованием земельного участка, стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства остаётся неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства Объекта затраты несет Застройщик.

Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика, после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведения им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства.

12.9. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на то, что в связи с поэтапным строительством на земельном участке, указанном в п.1.4. настоящего Договора, право общей долевой собственности у Участника долевого строительства не возникает до ввода в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет всех планируемых многоквартирных домов.

12.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.11. Приложения к настоящему Договору:

12.11.1. Приложение №1 - Поэтажная экспликация передаваемой Квартиры №\_\_.

12.11.2. Приложение № 2 – Согласие Участника на обработку персональных данных.

#### Адреса и реквизиты сторон

##### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

\$5\$

Паспорт: \$7A\$

Кем выдан: \$7B\$

Дата выдачи: \$7B\$г.

Дата рождения: \$14\$г.

Место рождения: \$15\$

Зарегистрирован(а): \$7T\$

\_\_\_\_\_/ \$6\$ /

##### ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик

«Ближкий» в лице ООО «Ак Барс

Дом», на основании Агентского договора

№17 от 03.02.2022 года

Юридический адрес:

420124, РТ, г. Казань,

ул. Меридианная, д.1 пом.16Е

Почтовый адрес:

420073 РТ г.Казань, пр-т Альберта Камалеева

дом 26/12, телефон: 222-54-66

Электронная почта: Info-abn@abdev.ru

Официальный сайт: akbars-dom.ru

\_\_\_\_\_/ /

План квартиры / поэтажный план квартиры № \_\_\_\_\_

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

№ \_\_\_\_\_

Паспорт: № \_\_\_\_\_

Кем выдан: № \_\_\_\_\_

Дата выдачи: \_\_\_\_\_ г.

Дата рождения: \_\_\_\_\_ г.

Место рождения: № \_\_\_\_\_

Зарегистрирован(а): № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / № \_\_\_\_\_ /

**ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «Специализированный застройщик

«Близкий» в лице ООО «Ак Барс

Дом», на основании Агентского договора

№ 2 от 01.06.2021 года

Юридический адрес:

420124, РТ, г. Казань,

ул. Меридианная, д.1 пом.16Е

Почтовый адрес:

420073 РТ г.Казань, пр-т Альберта Камалеева

дом 26/12, телефон: 222-54-66

Электронная почта: Info-abn@abdev.ru

Официальный сайт: akbars-dom.ru

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.  
Согласие на обработку персональных данных**

Я, \$5\$, паспорт: \$7A\$, выдан: \$7Б\$ \$7В\$г., код подразделения: \$14\$, дата рождения: \$14\$г., место рождения: \$15\$, зарегистрирован(а) по адресу: \$7Г\$, даю свое согласие в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» **Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близкий» (ИНН 1657261674, ОГРН 1201600041169) Обществу с ограниченной ответственностью «Ак Барс Дом» (ИНН 1657100885, ОГРН 1101690072032)** (далее – Общество) на обработку своих персональных данных, а именно на совершение любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных,

а также для информирования меня и предложения мне Обществом продуктов, работ и услуг, и в целях участия в опросах/анкетировании, проводимых Обществом для изучения и исследования мнения клиентов о качестве обслуживания сотрудниками Общества.

Я согласен(на) на предоставление мне информации и предложений продуктов, работ и услуг путем направления почтовой корреспонденции по моему домашнему адресу, посредством электронной почты, телефонных обращений, СМС – сообщений.

Данное согласие действует с момента подписания настоящего заявления и в течение 5 (Пяти) лет с момента получения Объекта долевого строительства по передаточному или иному акту. По истечении указанного срока действие настоящего заявления считается продленным на каждые следующие 5 (Пять) лет при отсутствии у Общества сведений о его отзыве.

Данное согласие может быть отозвано путем представления в Общество письменного заявления.

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

\_\_\_\_\_  
(дата)

\_\_\_\_\_  
(подпись)