

Договор № ___ - ___ п
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Казань

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Аркада», в лице генерального директора Чистяковой Елены Юрьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

_____, _____ г. рождения, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, ИНН _____, именуемая 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.

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

Объект (жилой многоквартирный дом) – Жилой комплекс по ул.Четаева г.Казани. Строительство Объекта ведется на земельном участке площадью 9012 кв.м с кадастровым номером 16:50:110502:34 по адресу: г. Казань, Ново-Савиновский район, ул.Четаева.

Коммерческое обозначение Объекта – Жилой комплекс «SREDA OF LIFE» (Жилой комплекс «Среда жизни»).

Срок ввода в эксплуатацию Объекта – не позднее 31.03.2022.

Объект долевого строительства (машино-место) – часть Объекта, предназначенная для размещения транспортных средств, 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 (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2. Юридические основания для заключения Договора.

2.1. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, 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 РФ» (далее – Закон №214-ФЗ).

2.2. Основанием для заключения Договора являются:

Разрешение на строительство от 09.08.2019 №16-RU16301000-209-2019, выданное Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани; Распоряжение от 10.09.2019 №3677р «О внесении изменений в разрешение на строительство №16-RU16301000-209-2019»; Распоряжение от 17.09.2019 №3759р «О внесении изменений в разрешение на строительство №16-RU16301000-209-2019».

2.3. Право собственности на земельный участок, указанный в п.1.1, подтверждается государственной регистрацией права номер 16:50:110502:34-16/001/2018-2 от 07.09.2018.

2.4. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.5. Размещение денежных средств Участника долевого строительства производится на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ.

3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий Объект долевого

строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, в порядке и на условиях, изложенных в Договоре.

3.2. Объектом долевого строительства является машино-место со следующими характеристиками:

3.2.1.	№ машино-места (строительный)	
3.2.2.	Назначение	Нежилое
3.2.3.	Этаж	1
3.2.4.	Общая проектная площадь машино-места, кв.м	

3.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- вид – здание;
- назначение – многоквартирный дом;
- этажность – переменная этажность (17-13-25 этажей);
- общая площадь здания по нормам СП 54.13330.2016 -24223,77 кв.м;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – поризованный керамический блок, вентфасад; перекрытия – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – С+;
- сейсмостойкость – 6 баллов.

3.5. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

3.6. В случае изменения площади Машино-места по результатам обмеров организации технической инвентаризации, по сравнению с проектной, перерасчет долевого взноса не производится.

3.7. Застройщик гарантирует, что им не заключено и не будет заключаться в период действия настоящего Договора каких-либо других договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от Застройщика Машино-места, указанного в п.3.2 настоящего Договора, а также то, что передаваемое Участнику Машино-место на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждено, в споре и в запрете (аресте) не состоит.

3.8. Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство, находится в залоге у Банка ВТБ (ПАО). Договор об ипотеке заключен в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Кредитному соглашению №КС-ЦН-724320/2019/00102 от 09.09.2019, заключенному между Застройщиком и Банком ВТБ (ПАО). Ипотека распространяется на все возводимые на данном земельном участке объекты недвижимости, принадлежащие залогодателю (Застройщику).

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Ценой Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства объекта долевого строительства.

4.2. На дату подписания настоящего Договора стоимость Машино-места составляет: _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

4.3. Цена Договора не является фиксированной и может быть изменена в случаях, оговоренных в п.4.7, 4.8 настоящего Договора.

4.5. Участник долевого строительства обязан оплатить Цену Договора, указанную в п.4.2 Договора, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

При этом Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) в целях проведения расчетов по Договору 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 (далее – Правила).

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

Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, место нахождения: 190000, г.Санкт-Петербург, ул.Большая Морская, д.29; почтовый адрес: 109147, г.Москва, ул.Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу №30101810700000000187, ИНН 770207139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту – «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «СК «Аркада», место нахождения: 420061, РТ, г. Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 956, ИНН 1655141117, КПП 165501001, ОГРН 1071690043985.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее трех (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования: до 30.09.2022.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в Проектной декларации на многоквартирный дом.

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

Денежные средства со счета эскроу направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) перед Банком по кредитному соглашению №КС-ЦН-724320/2019/00102 от 09.09.2019.

Если в отношении Банка наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 года N177-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.

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

4.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.7. Цена Машино-места может быть изменена по соглашению Сторон.

4.8. Цена Машино-места может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в случае неуплаты Участником цены Договора в сроки, оговоренные в п.4.5 настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Застройщик имеет право:

5.1.1. Передать Машино-место Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Машино-место в соответствии с настоящим Договором.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

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

5.1.4. В одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае и порядке, предусмотренном статьями 5 и 9 Закона №214-ФЗ.

5.1.5. При уклонении Участника от приема Объекта долевого строительства составить односторонний акт приема-передачи в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ.

5.1.6. Привлекать для строительства Объекта заемные, кредитные или иные средства.

5.1.7. Размещать рекламу в средствах массовой информации

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

5.2.2. Предоставлять по требованию Участника всю необходимую информацию о ходе строительства, кроме информации, составляющей коммерческую тайну.

5.2.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику по акту приема-передачи Машино-место, соответствующее характеристикам, указанным в п.3.2 Договора, в сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения последним следующих обязательств:

- полной оплаты стоимости Договора, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором,

- полной оплаты неустойки, в случае несвоевременной оплаты суммы долевого участия (или ее части), в соответствии с п.9.4 настоящего договора.

5.2.4. Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для последующей регистрации права собственности Участника на Машино-место.

5.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Машино-места.

5.3. Участник долевого строительства имеет право:

5.3.1. Получать от Застройщика по письменному запросу всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта, кроме информации, составляющей коммерческую тайну.

5.3.2. Уступить свои права по настоящему договору третьему лицу при условии письменного согласования с Застройщиком в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.3.3. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.4. Участник долевого строительства обязан:

5.4.1. Оплатить цену Машино-места в размере и сроки, установленные Договором.

5.4.2. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Договора, обратиться в регистрирующий орган (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Управление Росреестра по РТ) для регистрации Договора и нести в полном объеме расходы на регистрацию Договора, регистрацию изменений Договора и уступки прав по Договору, технической инвентаризации и регистрации права собственности на Машино-место.

5.4.3. Подписать Передаточный акт в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Машино-места к передаче.

5.4.4. Обратиться в Управление Росреестра по РТ для государственной регистрации права собственности на Машино-место не позднее 30 календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Машино-места.

5.4.5. В случае обнаружения недостатков Машино-места немедленно заявить об этом Застройщику.

5.4.6. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.4.7. С даты государственной регистрации права собственности на Машино-место осуществлять права владения и пользования Машино-местом в соответствии с его назначением, принять на себя бремя расходов, связанных с содержанием Машино-места, уплачивать своевременно и в полном объеме предусмотренные законодательством налоги, оплачивать коммунальные и иные услуги, а также затраты на обслуживание и эксплуатацию общего имущества Объекта. В течение 7 (семи) календарных дней со дня подписания с «Застройщиком» акта приема-передачи Машино-места заключить договор с эксплуатирующей организацией.

5.4.8. Не производить какие-либо работы по переоборудованию Машино-места, не производить установку, замену или перенос инженерных сетей в паркинге.

5.4.9. Не производить какие-либо работы по отделке Машино-места, по установке, монтажу какого-либо оборудования, инвентаря, шкафов, ящиков, полок и прочее, электромонтажные и сварочные работы.

5.4.10. В случае изменения местонахождения, почтового адреса, места регистрации письменно в течение 3-х дней со дня возникновения изменений, известить об этом Застройщика. В противном случае письма и уведомления, направляемые Застройщиком по указанному в настоящем договоре адресу, считаются направленными Застройщиком Участнику, а Участник, вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма, уведомления.

5.4.11. Не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласования с Застройщиком.

5.4.12. Осуществлять эксплуатацию Машино-место в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России 27.09.2003 г. № 170.

5.4.13. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией на Объект.

5.4.14. Участник до подписания настоящего Договора ознакомился с Генпланом Объекта. Участник осведомлен и согласен, что часть придомовой территории (согласно Генплана) после ввода Объекта в эксплуатацию будет на постоянной основе являться игровой площадкой для встроенного детского сада.

6. Гарантии качества.

6.1. Застройщик обязуется передать «Участнику» Объект долевого строительства, отвечающий условиям настоящего договора, качество которого соответствует требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Машино-места, соответствия ее проектной документации, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию.

6.3. Срок гарантии по настоящему договору на объект долевого строительства составляет: 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.4. Вышеуказанный гарантийный срок не распространяется на оборудование и изделия, смонтированные и установленные в Объекте, гарантия которых устанавливается исключительно производителем, срок которой может составлять менее 5 (пяти) лет.

6.5. Застройщик принимает и рассматривает претензии по качеству строительных работ, материалов, оборудования, комплектации, выполненных (установленных) Застройщиком при

строительстве Объекта долевого строительства и переданных Участнику по акту приема-передачи.

6.6. Претензии к качеству работ, материалов, оборудования, выполненных (установленных) самим Участником или привлеченными им третьими лицами, Застройщиком не принимаются.

6.7. В случае выявления Участником некачественно выполненных Застройщиком работ Сторонами составляется двухсторонний акт с указанием некачественно выполненных работ и приемлемых для Сторон сроков их устранения.

Устранение некачественно выполненных работ Объекта долевого строительства осуществляется силами и средствами Застройщика в установленный актом срок.

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

7. Уступка прав требований по договору.

7.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

7.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

7.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и (или) обязанностей Участника, предусмотренных настоящим Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган регистрации прав, несет Участник, либо лицо, которому переданы/уступлены права и (или) обязанности, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.

7.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Участник обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган, и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации в 3-дневный срок с момента получения соответствующего документа в регистрирующем органе.

7.6. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

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

8. Порядок приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.1. Передача Машино-места Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по акту приема-передачи после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

8.2. Застройщик обязуется передать Участнику Машино-место в срок не позднее 30.09.2022.

8.3. Стороны договорились, что при наличии объективных обстоятельств, препятствующих передаче Машино-места в установленный срок, он может быть продлен не более чем на 3 (три) месяца. При этом Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении сроков, в срок не позднее 10 дней со дня получения письменного

уведомления Застройщика, с последующей его регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до даты, установленной п.8.2. настоящего договора, обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и о готовности Машино-места к передаче Участнику, с указанием даты передачи Машино-места и предупреждением о необходимости принятия Машино-места и последствиях бездействия Участника.

8.5. Участник обязуется принять Машино-место в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, в указанный в уведомлении срок.

8.6. В случае отказа Участника от принятия Машино-места в сроки, указанные Застройщиком в уведомлении, Машино-место считается переданным Застройщиком с подписанием акта в одностороннем порядке. Соответственно бремя содержания, включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, и риски случайной гибели или порчи Машино-места переходят к Участнику.

8.7. В случае виновного неисполнения Участником обязанности по принятию Машино-места Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Машино-места за каждый день просрочки.

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

9. Ответственность Сторон.

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

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (п.4.5 Договора) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

9.4. В случае нарушения Участником сроков исполнения обязательств, предусмотренных п.5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 7.5 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени (штраф) в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Машино-места за каждый день просрочки.

9.5. В случае неисполнения Участником обязательств, предусмотренных п.5.4.8, 5.4.9 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени (штраф) в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Машино-места.

9.6. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника, нанесения Ущерба Имуществу других участников (третьих лиц) в результате строительных работ, выполненных (установленных) самим Участником или привлеченными им третьими лицами, Участник обязуется принять все необходимые меры по устранению аварий и их последствий за свой счет.

9.7. Застройщик освобождается от ответственности за частичное, либо полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием:

- наступления форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства;

- незаконного действия (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления;

- экономических катаклизмов, вызванных изменением ситуации на финансовом рынке РФ.

9.8. Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают пожары, стихийные бедствия и климатические катаклизмы природного и техногенного характера, забастовки, военные действия и(или) связанные с ними частичная или полная мобилизация, террористические акты, диверсии, иных противоправных действий третьих лиц в отношении объекта долевого строительства, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора, массовые заболевания (эпидемии).

9.9. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в 3 (трех) дневный срок.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора.

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон. Все изменения настоящего договора оформляются путем подписания сторонами письменного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Действие настоящего договора может быть прекращено по соглашению сторон, ввиду одностороннего отказа Участника от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Также действие настоящего договора может быть прекращено ввиду одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях:

- нарушения сроков внесения платежа, определенных п.4.5 настоящего договора, в течение более чем 2 (два месяца);

- уступки Участником прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам без письменного согласования с Застройщиком;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. Особые условия.

11.1. 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.1.1. настоящего договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса.

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

11.2. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на внесение любых изменений в проектную документацию на Объект, не затрагивающих характеристики Машино-места, являющегося предметом настоящего Договора.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение изменений в

проектную документацию, влекущих изменение общей площади Машино-места, являющегося предметом настоящего Договора, не более чем на 5%.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что изменение фактической площади Машино-места в построенном Объекте по сравнению с проектной площадью Машино-места в пределах 5% не является существенным изменением проектной документации и не является для Участника долевого строительства основанием требовать расторжения Договора.

11.4. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, влекущих изменение в помещениях общего пользования окон, в том числе их конфигурации, заполнения, открывания, типа профиля, цветового решения и ламинации профиля, цветового решения стекла.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны договорились, что нормы ст.317.1 Гражданского кодекса РФ не применяются к взаимоотношениям Сторон.

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

12.3. Уведомление со стороны Застройщика (за исключением формы направления уведомлений, установленной Законом №214-ФЗ), 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.

12.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий – 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения претензии.

В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны разрешают спор в судебном порядке по месту исполнения Договора.

12.5. Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения к Договору:

- Приложение № 1 (план Машино-места).

Адреса и реквизиты сторон:

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик
«СК «Аркада»**

РТ, 420061, г.Казань, ул. Н.Ершова, д.1 А,
офис 956, тел./факс: (843) 279-33-47
Почтовый адрес: 420111, г.Казань, а/я 770
ОГРН 1071690043985
ИНН/КПП 1655141117/165501001
р/сч 40702810425240000854 в Банке ВТБ
(ПАО)
К/с 30101810200000000837
БИК 042202837

Генеральный директор

_____/ Чистякова Е.Ю.
(подпись, м.п.)

Участник:

_____,
_____ г. рождения,
паспорт _____ выдан
_____,
код подразделения _____,
зарегистрированный по адресу: _____
_____,
ИНН _____
Тел.: _____
Эл.почта: _____

_____/_____
(подпись)

