

## ДОГОВОР № \_\_/\_\_

участия в долевом строительстве 16-этажного многоквартирного  
жилого дома корпус 1 по ул. Магистральная, 41 в г. Тамбове Тамбовской области

город Тамбов

Две тысячи \_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Козерог», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Горбунова Павла Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения — \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 68:29:0209047:6022, по адресу: г. Тамбов, ул. Магистральная, 41, корпус 1 16-этажный многоквартирный жилой дом общей площадью здания- 22490 кв.м., с основными характеристиками: фундамент - свайный из забивных призматических свай, объединенных монолитным железобетонным ростверком; наружные стены из силикатного кирпича с облицовкой лицевым кирпичом с утеплением с внутренней стороны блоками из ячеистого бетона, перекрытия – сборные железобетонные многпустотные плиты; крыша – плоская с холодным чердаком и с внутренним водостоком; кровля – мягкая (рулонная), теплоснабжение, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация) системы – централизованные (от существующих сетей), сейсмичность площадки строительства не превышает 6 баллов; сейсмостойкость не нормируется; класс энергоэффективности высокий «В» (далее - «Многквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства «Объект долевого строительства (квартира)», определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. «Объектом долевого строительства» является \_\_\_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), расположенная во \_\_\_\_\_ подъезде, на \_\_\_\_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, проектная площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.(общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., и площадь лоджий \_\_\_\_\_ кв.м.(учитываемая с понижающим коэффициентом-0,5), жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе: гостиная - \_\_\_\_\_ кв.м. и спальня - \_\_\_\_\_ кв.м., кухня – \_\_\_\_\_ кв.м., коридор – \_\_\_\_\_ кв.м. и коридор – \_\_\_\_\_ кв.м., ванная - \_\_\_\_\_ кв.м., туалет – \_\_\_\_\_ кв.м.).

Характеристика Объекта долевого строительства (квартиры) на момент передачи Участнику долевого строительства: стены оштукатурены, выполнена стяжка на полу, установлена входная дверь, установлены металлопластиковые окна, застеклена лоджия; выполнены электромонтажные работы с установкой арматуры, электрического счетчика и светильника в ванной комнате; наружные сети водопровода, канализации и отопления с установкой приборов учета дома; внутренние сети отопления и канализации (без установки канализационных гребенок и

сантехоборудования), водопровода холодной и горячей воды (межэтажные стояки в квартирах с установкой приборов учета без разводки к сантехническому оборудованию).

1.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей в порядке и в сроки, установленные разделом 2 п.2.1. настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, принять Объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.4. Застройщик обязуется ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию 30 декабря 2019 года. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30 января 2020г.

1.5. Застройщик заключил Договор ипотеки от 06.06.2017 № 640217010/И-5 зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области 19.06.2017 номер регистрации 68:29:0209047:6022-68/001/2017-1.

1.6. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после направления письменного сообщения о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

## 2.СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Участник долевого строительства производит оплату Застройщику в следующий срок:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей – в течение одного дня после регистрации настоящего договора.

Цена является фиксированной и изменению не подлежит при условии оплаты в вышеуказанный срок.

2.2. По окончании строительства Объекта долевого строительства общая фактическая площадь определяется по результатам обмеров ГУПТИ Тамбовской области или МУП «Тамбов- недвижимость». В случае увеличения или уменьшения общей площади Объекта долевого строительства цена договора не изменяется.

## 3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

3.2. Гарантийный срок на:

3.2.1. Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию;

3.2.2. Технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Дома;

3.2.3. Имущество, входящее в комплектацию Квартиры (двери, включая дверные ручки, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

3.2.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.5. договора, по передаточному акту.

4.1.3.1. В случае досрочного ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик в течение 30 (тридцати) дней, с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, извещает Участников долевого строительства о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. Опубликовать на сайте в сети Интернет по следующему адресу: [www.kompaniya-kozergo.ru](http://www.kompaniya-kozergo.ru) или иным образом разместить проектную декларацию, а также все изменения и дополнения к ней, в т.ч. связанные со страхованием Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема - передачи в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения от Застройщика. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и ответственность за сохранность находящегося в нем имущества переходит на Участника долевого строительства.

4.2.3. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оформление необходимых документов производится Участником долевого строительства самостоятельно. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, в том числе расходы за проведение государственного кадастрового учета, несет Участник долевого строительства.

4.2.4. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства многоквартирного жилого дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.3. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа, в размере, указанном в пункте 2.1 настоящего договора, более чем два месяца. В данном случае расторжение договора производится в соответствии с п.8.6 настоящего договора.

## 5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. В соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации договора о долевом участии, земельные участки и строящийся (создаваемый) на этих земельных участках жилой дом будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (залогодержателя).

5.2. Гражданская ответственность Застройщика перед Участником долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры по настоящему договору застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (адрес: 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12, пом. №1705-1707, сайт: <http://prominstrah.ru>, ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935, КПП 770301001, лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 выданная Центральным банком Российской Федерации (Банк России) от 22 августа 2016 г. по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-155339/2016 от 07 апреля 2017 г. в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3. Условия страхования указаны в Правилах страхования, утвержденных приказом ООО «ПРОМИНСТРАХ» № 55 от 10.07.2018г., с которыми Участник долевого строительства ознакомлен.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Если Участник долевого строительства своими действиями или бездействием воспрепятствует оформлению на него права собственности на Объект долевого строительства, то все расходы, связанные с оформлением права собственности возлагаются на Участника долевого строительства.

6.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

6.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства будет завершено ранее предусмотренного договором срока указанного в п. 1.5, Участник долевого строительства оплачивает стоимость Объекта долевого строительства не позднее 10 дней до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне

предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

6.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

6.7. Стороны не несут ответственности за нарушение обязательств, принятых ими на себя по настоящему договору, если такое нарушение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы или следствием издания актов органов государственной власти или местного самоуправления, создающих препятствия для исполнения обязательств Сторонами.

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

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно действующему законодательству.

7.3. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.4. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Прекращение обязательств согласно п. 8.2 и п. 8.3 настоящего Договора не влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в Разделе 8 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8.5. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.6. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным п.4.3. настоящего договора, а так же [частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ \(ред. от 31.12.2017\) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"](#), в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 указанного Федерального Закона. При этом, в соответствии с частью 4 статьи 9 указанного Федерального Закона, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

8.7. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для «Застройщика», второй для «Участника долевого строительства» и третий для Управления Росреестра по Тамбовской области.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО "Компания Козерог"**  
г. Тамбов, ул.Монтажников,д.9,к.10  
ИНН/КПП 6831023174/682901001  
р/с **40702810961000004878** в  
отделении №8594 Сбербанка России  
г. Тамбов к/с 30101810800000000649  
БИК 046850649  
Тел (факс) 8 (4752) 48-45-06  
8 (4752) 48-45-03  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **П. И. Горбунов**  
М.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА:

**Фамилия Имя Отчество**

\_\_\_\_\_ **И.О.Фамилия**  
тел.

**16-этажный многоквартирный жилой дом  
по ул. Магистральная, 41, корпус 1 в г. Тамбове Тамбовской области**

Квартира № \_\_\_\_\_, расположенная во \_\_\_\_\_ подъезде, на \_\_\_\_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, проектная площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ООО "Компания Козерог"**

**Фамилия Имя Отчество**

\_\_\_\_\_ **И.О.Фамилия**

\_\_\_\_\_ **П.И. Горбунов**

М.п.

