

ДОГОВОР № ___/

участия в долевом строительстве 17-этажного многоквартирного
жилого дома по ул. Астраханская, 259 в г. Тамбове Тамбовской области
город Тамбов

_____ года
Две тысячи _____

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 _____, дата рождения _____ паспорт Российская Федерация _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый 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 по адресу: г. Тамбов, ул. Астраханская, 259, 17-этажный многоквартирный жилой дом (далее - «Многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства «Объект долевого строительства», 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 _____, общей площадью по проекту _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома.

Общая проектная площадь квартиры определена без площади лоджии.

Характеристика Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: 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); полностью выполнены работы в местах общего пользования.

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 31 декабря 2020. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства 01 апреля 2021г.

2. СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Участник долевого строительства производит оплату Застройщику в

следующие сроки:

- _____ (_____ тысяч) рублей – в течение одного дня после регистрации настоящего договора;

- _____ (_____ тысяч) рублей – в срок до _____.

Цена является фиксированной и изменению не подлежит при условии оплаты в вышеуказанные сроки.

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. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, а также обеспечить ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.2. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту.

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 1.4. договора, по передаточному акту.

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 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, несет Участник долевого строительства.

4.2.4. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании 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.

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 (залогодержателей).

5.2. Обеспечительной мерой защиты Участника долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры по настоящему договору является ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», расположенный по адресу г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, ИНН 7704446429, КПП 770401001, расч. счет 40503810500480000235 в АКБ «Российский капитал» (АО) корр. счет 30101810345250000266 БИК 044525266, на который производятся обязательные отчисления (взносы) застройщика, привлекающего денежные средства долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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. 1.4, 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.

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

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

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для «Застройщика» и «Участника долевого строительства» и один для Управления Росреестра по Тамбовской области.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:

ООО "Компания Козерог"

г. Тамбов, ул.Монтажников,д.9,к.10
ИНН/КПП 6831023174/682901001
р/с 40702810261000103039 в
отделении №8594 Сбербанк России
г. Тамбов к/с 30101810800000000649
БИК 046850649
Тел (факс) 8 (4752) 48-45-06
8 (4752) 48-45-03
Генеральный директор

_____ тел.

_____ **П. И. Горбунов**
М.п.

**17-этажный многоквартирный жилой дом
по ул. Астраханская , 259, в г.Тамбове Тамбовской области**

**Квартира № _____, расположенная во _____подъезде, на _____
этаже, в осях _____, общей площадью квартиры _____ кв.м.**

ЗАСТРОЙЩИК:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

ООО "Компания Козерог"

_____ **П.И. Горбунов**

М.п.
