

## ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве четвертой очереди жилого дома с офисами и  
соцкультбытом по ул. Сургутская – Осипенко в г. Тюмени

г. Тюмень

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2007г.

Закрытое акционерное общество «**Когорта**», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Алексева Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

Учредительные документы Застройщика – Устав, зарегистрирован приказом председателя Регистрационной палаты г.Тюмени №1974 от 27.06.2002 года

Свидетельство о государственной регистрации Застройщика – серия 72 №001323575, 29.03.2005 г. присвоен ОГРН 1027200789098

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика, присвоен ИНН 7203053434, от 18.09.99г.

Разрешение на строительства №28-рс четвертой очереди жилого дома с офисами и соцкультбытом в г. Тюмени, ул. Сургутская - Осипенко, выданного Администрацией г. Тюмени, 21.12.2005г.

Публикация и размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", опубликована в газете «Квартирный вопрос» №4 от 07.02.06г.

Государственная регистрация права аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объекта долевого строительства. - Договор аренды земельного участка (землеустроительное дело №10382) № 23-10/484 от 13.10.2005г. зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты - Мансийскому и Ямало - Ненецкому автономным округам, дата регистрации 29 декабря 2005г.

Согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения.

Технико-экономическое обоснование проекта строительства.

1.3. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также общее имущество.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которая не может

быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.3.1. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

\_\_\_\_\_ (комнатная) квартира, имеющая в своём составе: \_\_\_\_\_, расположена на () этаже, в () подъезде Многоквартирного дома и обозначенная на плане в приложении 1 к настоящему Договору, с описанием объекта долевого строительства - Приложение 2 к настоящему Договору.

1.3.2. Площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация».

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.3.3. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Работы по объекту выполняются на основании проекта, за исключением следующих видов работ: установка внутриквартирных дверей, установка подоконников, окончательная отделка квартиры (настилка линолеума, паркета, половой доски и т.д.), штукатурка дверных откосов, окраска стен и потолков, внутриквартирная разводка водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса, внутриквартирная разводка, сетей радио и телевидения, телефонных сетей, установки домофона, установки электроплит и электрозвонков.

1.4. Участник долевого строительства - гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости «Многоквартирный жилой дом с офисами и соцкультбытом по ул.Сургутская-Осипенко» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок сдачи Объекта в эксплуатацию и оформление соответствующей документации - не позднее II квартала 2008 года

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 1 (одного) месяца после сдачи объекта в эксплуатацию»

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

2.6. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора - сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей

3.4. Уплата цены Договора производится:

1 вариант - единовременно

2 вариант - в соответствии с графиком платежей

3.5. Денежные средства в полной сумме, указанной в п.3.3 настоящего Договора, должны быть внесены:

1 вариант - в течении 3 (трёх) банковских дней с момента подписания настоящего договора

2 вариант - в соответствии с графиком платежей

3.6. Моментом оплаты стороны обусловились считать момент поступления денежных средств в кассу Застройщика.

3.7. В соответствии с п.2 ст.5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, вследствие удорожания строительных материалов, расходов на необходимые природоохранные мероприятия, а также по другим объективным причинам, не зависящим от Застройщика. Застройщик обязан документально обосновать увеличение стоимости строительства.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

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

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

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

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение одного месяца.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к

передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика, вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, 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.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода объекта в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один – в Главное управление

Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

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

11.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.7. К настоящему Договору прилагаются:

11.7.1. Указание местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества ([приложение 1](#));

11.7.2. Описание объекта долевого строительства ([приложение 2](#));

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик: ЗАО «Когорта»**

Севастопольская ул., д.2а, г.Тюмень,625013– юридический адрес

Комсомольская ул., д.8, г. Тюмень, 625002 - почтовый (фактический) адрес

тел/факс: 399-774

Р/с 40702810700000000743 в ЗАО «МЕГА БАНК» г. Тюмень

К/с 30101810500000000799

ИНН/ КПП 7203053434 / 720301001, БИК 047102799

ОГРН 1027200789098;ОКАТО 71401368000

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_

**контактный телефон:** \_\_\_\_\_

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

Генеральный директор: ЗАО «Когорта»:

\_\_\_\_\_/Алексеев Владимир Михайлович/ «\_\_» \_\_\_\_\_ 2007

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2007