

## Договор участия в долевом строительстве №Мкр38/10/4-1

г. Октябрьский РБ

«10» июля 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «Ролстрой»** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», представляемое в дальнейшем **Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Ролстрой»**, в лице директора Хисматуллина Радика Хизбулловича, действующего на основании Устава, агентского договора № 2А/2017 от 01.06.2017г., заключенного с ООО «Строительная Компания «Ролстрой», с одной стороны, и гр. Российской Федерации: **ФИО**, 29.10.1900 г.р., место рождения: гор.Гагарин Мирзачульского района Узбекистан, паспорт: \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан ОВД г.Октябрьского Республики Башкортостан, \_\_.\_\_.2004г., код подразделения 022-012, зарегистрированный по адресу: Респ.Башкортостан, г.Октябрьский, 35 микрорайон, д. 15а, кв.26, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» обязуется в установленный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (далее по тексту - Дом) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать «Дольщику» объект долевого строительства (далее по тексту договора – Объект) в составе Дома, а «Дольщик» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

**строительный адрес Дома:** Респ.Башкортостан, г.Октябрьский, **38 микрорайон, квартал (дом) 10.**

**проектное наименование Объекта:** квартира

**Проектное наименование секции (подъезда):** 4

**этаж:** \_\_

**проектный номер Объекта:** \_\_\_\_

**проектные характеристики Объекта:**

**общая площадь (проектная площадь помещений Объекта по внутренним обмерам):** 44,04 кв.м

**жилая площадь:** 24,08 кв.м.

**количество жилых комнат:** 2

Общая площадь и почтовый адрес Объекта подлежат уточнению при технической инвентаризации после завершения строительства Дома.

Проектное описание Дома и Объекта приводится в Приложении №1 к настоящему договору.

Планировка Объекта на поэтажном плане Дома содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

1.2. Плановый срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию устанавливается – **31 декабря 2020 г.**

1.3. Строительство Дома будет осуществляться согласно Разрешению на строительство **RU 03304000-17** от 08.07 2016 года на земельных участках:

с кадастровым номером 02:57:050601:75, принадлежащий ООО СК «Ролстрой» на праве аренды, на основании договора аренды земель города Октябрьского РБ-57-81-М-2016 от 10.03.2016 года, номер государственной регистрации 02-04/114-02/999/001/2016-3691/2,

Проектная декларация размещена на сайте [rolstroj.ru](http://rolstroj.ru)

1.4. Отделочные работы в Объекте, помимо указанных в Приложении №1 к настоящему договору, «Застройщиком» не выполняются и не входят в цену договора, а производятся после передачи Объекта «Дольщиком» самостоятельно за свой счет и по своему усмотрению.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего договора на момент его подписания Сторонами составляет **1 541 400 (один миллион пятьсот сорок одна тысяча четыреста) рублей 00 копеек**, из расчета **36 000 (тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек** за 1 квадратный метр.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат:

- на строительство Дома в соответствии с проектной документацией, включая оплату процентов по заемным средствам и расходов на обслуживание кредита;
- на оформление права аренды на земельный участок и оплате арендных платежей до государственной регистрации «Дольщиком» права собственности на Объект;
- на подготовку проектной, разрешительной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Дома с проведением их государственной экспертизы;
- на строительство систем инженерно-технического обеспечения для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями на такое подключение (присоединение);
- на внесение платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, включая издержки на фактическое подключение (присоединение);
- на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по благоустройству и обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;
- денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

2.2. «Дольщик» обязуется произвести оплату цены настоящего договора в следующем порядке:

2.2.1. Первоначальный взнос в размере **1 000 000 (один миллион рублей) 00 копеек**, в течение 3 (трех) дней с момента заключения (государственной регистрации в ЕГРП) настоящего договора. Досрочное внесение платежей допускается лишь с письменного согласия «Застройщика».

2.2.2. Оставшаяся часть цены договора в размере **541 400 (пятьсот сорок одна тысяча четыреста рублей) 00 копеек** выплачивается в следующем порядке «Дольщик» ежеквартально выкупает по **1,894 кв.м.**

2.3. Окончательный расчет, в том числе с учетом уточнения общей площади Объекта, увеличения цены договора, производится не позднее **31 декабря 2020 года**. При этом датой оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет «Агента Застройщика» или дата зачета встречных требований.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что расчеты по данному договору будут произведены на расчетный счет Агента Застройщика по следующим реквизитам: на расчетный счет Агента Застройщика по следующим реквизитам: **ИНН 0265039109, КПП 026501001, ОГРН 1130280002599, р/сч. 40702810800060001490, в ПАО «БАНК**

**УРАЛСИБ», к/сч. 3010181060000000770, БИК 048073770.**

2.5. В случае выявления разницы в общей площади по результатам технической инвентаризации Объекта после окончания строительства по сравнению с общей площадью, указанной в п.1.1. настоящего договора Стороны производят контрагенту возмещение такой разницы исходя из средней стоимости 1 квадратного метра, рассчитанное как среднее арифметическое значение между стоимостью одного квадратного метра на момент заключения настоящего договора и стоимостью одного квадратного метра на момент передачи «Объекта» «Дольщику»: при увеличении «Дольщик» производит доплату, а при уменьшении «Застройщик» производит возврат «Дольщику» стоимость, установленной инвентаризацией разницы в общей площади Объекта. Доплата стоимости инвентаризационной разницы осуществляется в течение 10 дней с момента уведомления Дольщика о выявлении такой разницы. Возврат стоимости инвентаризационной разницы осуществляется в течение 10 дней со дня установления данной инвентаризационной разницы.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ЗАСТРОЙЩИКА»**

3.1. Надлежащим образом исполнить функции застройщика в пределах и объемах, установленных действующим законодательством, а также в соответствии с обычаями делового оборота при проектировании, строительстве и вводе Дома в эксплуатацию.

3.2. Предоставить «Дольщику» возможность ознакомления с проектной документацией на Дом и иной информацией, предусмотренной законодательством об участии в долевом строительстве.

3.3. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц произвести строительство Дома в комплексе с объектами и сооружениями инженерного обеспечения, благоустройством территории, в соответствии со строительными нормами и правилами, другими техническими регламентами, проектной документацией и условиями настоящего договора.

3.4. Организовать работу по привлечению денежных средств на строительство Дома.

3.5. Использовать денежные средства «Дольщика», полученные по настоящему договору в качестве долевого участия в строительстве, на строительство и благоустройство Дома, в составе которого расположен Объект.

3.6. Письменно уведомлять «Дольщика» о предполагаемом существенном изменении проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект, в том числе о появлении дополнительных этажей над Объектом или в соседних секциях возводимого Дома, изменении назначения общего имущества, входящих в состав Дома.

3.7. «Застройщик» вправе без предварительного согласования с «Дольщиком» внести в Дом или Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в настоящем договоре и проектной декларации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации и соответствовать назначению использования.

3.8. Обеспечить ввод Дома и необходимых систем инженерно-технического обеспечения в эксплуатацию и получение на это разрешение в установленном законом порядке, а так же безвозмездную передачу в муниципальную собственность внешних систем инженерно-технического обеспечения.

3.9. Предоставить в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, подтверждающие ввод Дома в эксплуатацию и иные необходимые документы для государственной регистрации права собственности «Дольщика» на Объект.

3.10. В срок до 31 мая 2021 г. и при условии полной оплаты «Дольщиком» окончательной цены настоящего договора, Застройщик передает «Дольщику» по передаточному акту Объект в состоянии, предусмотренном настоящим договором.

3.11. До передачи Объекта «Дольщику» «Застройщик» несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта. После подписания Сторонами передаточного акта Объекта бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят на «Дольщика».

3.12. Обеспечение исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее - общество взаимного страхования), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ДОЛЬЩИКА»**

4.1. Своевременно производить платежи согласно условиям настоящего договора.

4.2. Своевременно рассматривать все письменные и устные уведомления, предложения «Застройщика», являться по уведомлениям «Застройщика» лично, либо направлять представителя с надлежаще оформленными полномочиями (нотариально удостоверенная доверенность), для решения организационных и иных вопросов, связанных с заключением, изменением, исполнением, а так же расторжением настоящего договора, в указанный в уведомлениях срок.

Своевременно после устного или письменного уведомления «Застройщика» пройти инструктаж по эксплуатации газового оборудования и заключить договор на газоснабжение. В случае отсутствия такого договора «Дольщик» несет расходы по отключению и повторному подключению газоснабжения Объекта.

4.3. Не производить переустройств и перепланировок в отношении Объекта, а также лестничных клеток, коридоров, технических и других помещений общего пользования в части изменения конфигурации помещений и их частей, переноса сантехнического оборудования, электроразводки и газопровода до оформления «Дольщиком» своего права собственности на Объект.

4.4. Уступка «Дольщиком» прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским законодательством Российской Федерации.

4.5. Не позднее семи рабочих дней со дня получения от «Застройщика» уведомления о готовности Объекта к передаче принять его по передаточному акту. При обнаружении недостатков по качеству Объекта незамедлительно уведомить «Застройщика». Устранение недостатков производится «Застройщиком» за свой счет в разумный срок.

В случае необоснованного уклонения «Дольщика» от принятия Объекта «Застройщик» вправе по истечении указанного семидневного срока составить

односторонний передаточный акт с отметкой об отказе «Дольщика» принять Объект. При этом риск случайной гибели, случайного повреждения и бремя содержания Объекта, признается перешедшим к «Дольщику» с момента получения им извещения о составлении одностороннего акта, а обязательство «Застройщика» по передаче Объекта «Дольщику» считается исполненным.

## **5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны по настоящему договору несут взаимную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

## **6.ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**

6.1. После государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и передаточного акта «Дольщик» приобретает право собственности на Объект, а так же долю в праве на общее имущество Дома пропорционально площади Объекта относительно общей площади Дома. Доля в праве на общее имущество Дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

6.2. Общее имущество Дома состоит из земельного участка, на котором расположен, с элементами озеленения и благоустройства, общих помещений, несущих конструкций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры, а так же иного имущества общего пользования (ст.36 Жилищного кодекса РФ). В общее имущество не входят встроенные, пристроенные и подвальные нежилые помещения, не входящие в состав жилой части дома.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор считается заключенным после государственной регистрации в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. При отсутствии государственной регистрации данной сделки права и обязанности Сторон считаются не возникшими и возврат денежных средств, внесенных «Дольщиком», осуществляется в течение 10 дней с момента предъявления соответствующего требования. Возобновление договорных отношений допускается по соглашению Сторон на условиях по их усмотрению.

7.1.2. Досрочное расторжение договора, в том числе в одностороннем порядке, допускается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а так же соглашением Сторон.

7.2. «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае просрочки «Дольщиком» оплаты цены настоящего договора в течение более чем двух месяцев либо нарушения срока внесения платежа более чем в три раза в течение 12 месяцев при периодичности платежей. В этом случае возврат внесенных «Дольщиком» денежных средств осуществляется в соответствии с законодательством.

7.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора, когда такой отказ допускается действующим законодательством или договором, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне соответствующего извещения.

## **8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА**

8.1. Качество Объекта, который передан «Застройщиком» «Дольщику» по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Дом, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Течение гарантийного срока начинается со дня передачи Объекта «Дольщику».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав Дома составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по передаче объектов в Доме.

«Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе отделки, переустройства, перепланировки), проведенного самим «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Изменение срока окончания строительства и передачи Объекта «Дольщику» допускается по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон: необходимость внесения изменений в проект Дома ввиду принятия новых правовых актов, влияющих на процесс и сроки строительства, изменение в процессе строительства иных требований к проекту; изменение в ходе строительства технических условий подключения инженерных коммуникаций, а также приостановка строительства, в т.ч. по погодным условиям, если такая приостановка необходима для сохранения качества строительства Дома, несвоевременное освобождение земельного участка от самовольных и иных построек, подлежащих сносу и т.п. Изменение срока окончания строительства и передачи Объекта «Дольщику» считается им согласованным, если в течение десяти дней с момента получения соответствующего уведомления «Застройщика» «Дольщик» не заявит о расторжении настоящего договора в связи с изменением указанного срока.

9.2. Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с исполнением настоящего Договора, которая может быть признана конфиденциальной и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по договору другой стороной.

9.3. В случае перемены адресов, телефонов и иных реквизитов Стороны обязаны в течение пяти дней уведомить друг друга в письменной форме.

9.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Реквизиты сторон:**

**«Агент Застройщика»**

ООО «СК «Ролстрой»  
Адрес: 452600, Респ.Башкортостан  
г. Октябрьский, ул. Северная, дом 48/1  
ИНН 0265039780, КПП 026501001  
ОГРН 1130280034950

**«Дольщик»**

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

\_\_\_\_\_ Хисматуллин Р.Х.

Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
№Мкр38/10/4-1 от 10.07.2018г.,  
заключенному между ООО «Агентство  
недвижимости «Ролстрой» и ФИО

**Проектное описание  
дома и Объекта строительства  
(жилой дом №10 в микрорайоне №38, г. Октябрьский Респ. Башкортостан)**

- наружные стены – кирпичные стены, с теплоизоляцией из минплиты Техновент;
- кровля плоская, рулонная – рулонный кровельный материал;
- полы мест общего пользования – керамическая плитка;
- потолки мест общего пользования – окраска акриловой краской по подготовленному основанию;
- стены мест общего пользования – водоэмульсионная краска;
- стены жилых комнат и коридоров, стены кухонь, санузлов, ванных - цементно-песчаным раствором (черновая отделка)
- полы жилых комнат, коридоров, санузлов, ванных комнат, кухонь – цементная стяжка (черновая отделка);
- штепсельные розетки, выключатели – устанавливаются согласно проекта;
- межкомнатные двери, двери в санузлы, ванные комнаты и кухни – не устанавливаются;
- входные двери – устанавливаются (металлические);
- балконная дверь – устанавливается (стеклопакет, профиль ПВХ);
- подоконные доски – устанавливаются (ПВХ);
- радиаторы отопления – устанавливаются;
- система отопления – внутриквартирная разводка с установкой радиаторов;
- счетчики холодной и горячей воды – устанавливаются, отечественного производства;
- индивидуальный поквартирный прибор учета тепла - устанавливаются, отечественного производства;
- счетчик расхода электроэнергии – устанавливается;
- приготовление пищи от электрических плит (плита не устанавливается; розетка под электрическую плиту - есть)
- остекление окон – стеклопакеты из ПВХ профиля (двухкамерный стеклопакет);
- балконы без остекления с металлическим ограждением (если имеются);
- лоджии без остекления (если имеются);

«Агент Застройщика»

«Дольщик»

\_\_\_\_\_ Р.Х. Хисматуллин

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

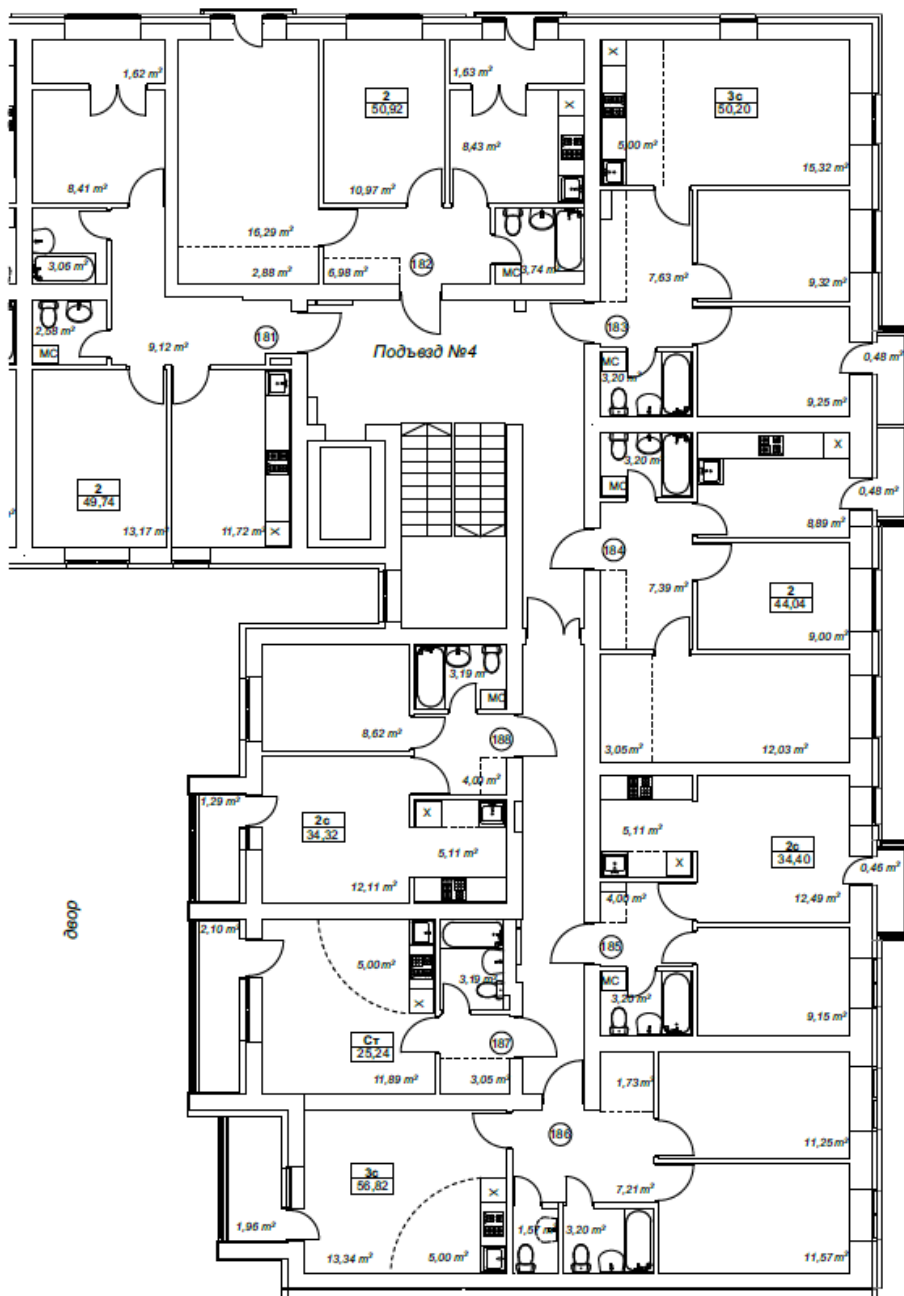
Приложение №2  
к договору участия в долевом строительстве №  
Мкр38/10/4-1 от 10.07.2018г., заключенному  
между ООО «Агентство недвижимости  
«Ролстрой» и ФИО

## Планировка

жилого помещения на поэтажном плане Дома



Секция (подъезд) - 4, этаж – 2, порядковый номер помещения – 1



**Примечание.** Элементы планировки квартир, которые не входят в цену квартиры и приведены для наглядного представления возможного устройства или установления этих элементов самостоятельно, владельцами квартир:

- сантехнические приборы; - перегородки, обозначенные пунктирной линией; - мебель, в том числе кухонная, бытовая техника.

«Агент Застройщика»

«Дольщик»

\_\_\_\_\_ Р.Х. Хисматуллин \_\_\_\_\_

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