

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме**

г. Лянтор

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Молодежный жилищный комплекс»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Дяденко Алексея Петровича, действующей на основании Устава с одной стороны, и

**Гражданин** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_,

**Гражданка** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является привлечение Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства для долевого строительства «**8-ми этажного 2-х секционного жилого дома по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский р-он, г.Лянтор, 3 микрорайон**» общей площадью **4036,80кв.м.**, подлежащего созданию на земельном участке, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, городское поселение Лянтор, город Лянтор, микрорайон №3, участок №1.16, площадью 2 975,00кв.м., кадастровый номер 86:03:0100114:1137, категория земель – земли населенных пунктов (Договор аренды земельного участка № 147 от 20.07.2017г.)** (далее – жилой дом).

1.2. Застройщик обязуется в сроки и на условиях, установленных настоящим договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в соответствии со статьей 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - разрешение на ввод в эксплуатацию), передать в \_\_\_\_\_ собственность Участнику долевого строительства расположенную в жилом  
*(указать вид собственности)*

доме - квартиру, определенную в Приложении № 1 к Договору (далее – Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и в предусмотренном настоящим договором порядке принять Квартиру от Застройщика. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, пригодном для использования по назначению, согласно Приложению № 1 к настоящему договору.

1.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора права на Квартиру никому не проданы, не подарены, не обещаны быть подаренными, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, свободны от притязаний третьих лиц, не переданы в доверительное управление.

1.4. Срок передачи Участнику долевого строительства Застройщиком Квартиры – не позднее 180 (ста восьмидесяти) календарных дней с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию (пункт 4.1.3. настоящего договора).

## 2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Земельный участок, на котором подлежит создание жилого дома, находится в пользовании Застройщика на основании Договора аренды земельного участка № 147 от 20.07.2017г., зарегистрированного в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному

округу – Югре «01»августа 2017 года, регистрационный номер № **86:03:0100114:1137-86/003/2017-1**.Застройщиком в установленном порядке получены:

2.2.1. Разрешение на строительство от **10 ноября 2017 года №86-507104-147-201**, выданное Администрацией городского поселения Лянтор;

2.2.2. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий от «**07» ноября 2017№ 35-2-1-3-0222-17** выдано ООО «Межрегиональный экспертный центр «Партнер».

2.2.3. Другие документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона 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».

2.3. Застройщиком опубликована 12.12.2017г. Проектная декларация на строительство жилого дома в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <http://www.ck-mgk.ru>.

2.4. В соответствии с 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», Застройщик располагает всеми необходимыми юридическими действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства жилого дома, заключения и исполнения Договора.

2.5. Отношения Сторон, помимо условий настоящего договора, регулируются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 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»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

### **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Стоимость Квартиры (далее – цена Договора) по настоящему договору определяется исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры, установленной в размере \_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек и общей площади Квартиры определенной по данным проектной документации на жилой дом, с учетом лоджий (с понижающим коэффициентом 0,5), включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объектов долевого строительства, а так же сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика и в общей сумме составляет \_\_\_(\_\_\_) рублей.

3.1.1. По соглашению Сторон цена Договора является открытой в течение всего срока его действия и может быть изменена в следующих случаях:

1) если после ввода Дома в эксплуатацию, на основании технического плана объекта долевого строительства, общая площадь передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры с учетом лоджий (с понижающим коэффициентом 0,5) окажется больше либо меньше указанной в Приложении № 1 к настоящему договору не более чем на 5% .

2) В случае не единовременной оплаты Участником долевого строительства по Договору при увеличении стоимости строительных и инженерных материалов более чем на 20 %, внесения изменений в состав Объекта долевого строительства;

В случае единовременной оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры, изменение цены Договора допустимо только при основаниях, указанных в пп.1) п.3.1.1. Договора.

3.2. В цену Квартиры включены:

- стоимость строительства квартиры, общего имущества, коммуникаций и других инженерных сооружений;
- стоимость благоустройства прилегающей к многоквартирному дому территории;

- стоимость иных строительных работ, строительных и отделочных материалов для выполнения строительных работ;
- оплата услуг Застройщика;
- все налоги, сборы, отчисления и другие платежи, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации должны оплачиваться Застройщиком при выполнении настоящего договора.

3.3. Оплата Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора, производится после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке:

3.3.1. Часть цены Договора, в размере \_\_\_ (\_\_\_) **рублей 00 копеек**, оплачивается за счёт собственных средств Участника долевого строительства единовременным платежом на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора

3.3.2. Оставшаяся часть Цены Договора, в размере \_\_\_ (\_\_\_) **рублей 00 копеек**, оплачивается Участником долевого строительства за счёт целевых кредитных денежных средств в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481), местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19., кор./счет № 30101810800000000651 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тюменской области, БИК 047102651, ИНН 7707083893, КПП 723102001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 09268402 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее – Банк) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_, заключенным «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г. в городе Лянтор (далее – Кредитный договор) безналичным путем на счет Застройщика, согласно реквизитам, указанным в статье 12 Договора. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Квартиры осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Права требования Участника долевого строительства на Квартиру, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Квартира находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Квартиру. Залогодержателем является ПАО Сбербанк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

В соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ ипотека в пользу Застройщика не возникает.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по

Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры /Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.3.3. Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_

*(указать получателя денежных средств, платежные реквизиты):*

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства;

3.4. Обязательства по оплате стоимости, согласно п. 3.1., 3.2. настоящего Договора, считаются исполненными с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса имущественные права требования на Квартиру, являющиеся предметом настоящего Договора, не признаются находящимися в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате суммы, согласно п. 3.2. настоящего Договора.

3.6. Цена Договора может быть изменена, если после ввода Дома в эксплуатацию, на основании технического плана объекта долевого строительства, общая площадь передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, с учетом лоджий окажется больше указанной в Приложении № 1 к настоящему договору не более чем на 5 %, то Участник долевого строительства обязан в течение 30 календарных дней с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения доплатить за излишнюю площадь из расчета \_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 кв. м. площади. В случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 5% от общей площади указанной в Приложении №1, Застройщик производит перерасчет стоимости квартиры и возврат разницы, рассчитанной в соответствии с п.3.1. договора. Порядок и сроки возврата определяются дополнительным соглашением Сторон.

Окончательная площадь квартиры указывается в Акте приема-передачи, на основании технического плана жилого помещения (Квартиры), изготовленного кадастровым инженером, в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной

регистрации недвижимости".

3.7. Обязательства Участника долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора по уплате денежных средств Застройщику являются исполненными надлежащим образом с момента поступления денежных средств, в полном объеме, на расчетный счет Застройщика.

3.8. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Дольщик и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3.9. Цена Договора включает стоимость работ по настоящему договору, в том числе все расходы Застройщика (Подрядчика), связанные с выполнением Застройщиком (Подрядчиком) всех обязательств по настоящему договору, включая налоги, сборы и платежи, установленные законодательством Российской Федерации, плату за негативное воздействие на окружающую среду, пользование энергоресурсами, водой, канализацией, коммунальными услугами, услугами связи, а также расходы по обязательному отчислению взносов в компенсационный фонд ( на номинальный счет фонда защиты прав граждан участников долевого строительства).

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом (включая Квартиры в нем) и осуществить работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, необходимые для ввода дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в соответствии с пунктом 3.1. настоящего договора, только для целей, предусмотренных настоящим договором.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее «10» мая 2019 года. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, направить Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства.

4.1.4. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее 180 (сто восемьдесят) календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Квартира будет передана Участнику долевого строительства течение 180 (сто восемьдесят) календарных дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.1.5. До передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи не обременять Квартиру и (или) права на нее правами третьих лиц.

4.1.6. По запросу Участника долевого строительства предоставлять ему всю информацию об этапах строительства Дома, в том числе об изменениях графика строительства и расчетного срока окончания строительства Дома.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в степени готовности, которая согласована Сторонами в Приложении №1 к Договору, по Акту приема-передачи Квартиры в срок не позднее 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию (пункт 4.1.3. настоящего договора).

4.1.8. За свой счет и в срок, согласованный Сторонами, устранить недостатки Квартиры (включая входящее в ее состав технологическое и инженерное оборудование), выявленные как при приемке Квартиры, так и в пределах гарантийного срока, указанного в пункте 6.5. и пункте 6.6. настоящего договора.

4.1.9. После ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Без согласия и участия Участника долевого строительства привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, в том числе заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ и прочее. При этом Застройщик несет ответственность за действия (результаты деятельности) привлеченных Застройщиком третьих лиц.

4.2.2. В случае невыполнения Участником долевого строительства условия пункта 4.3.2. настоящего договора не производить передачу Квартиры Участнику долевого строительства до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования Квартиры.

4.2.3. Приостановить исполнение своего обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства до даты надлежащего исполнения встречных обязательств Участника долевого строительства предусмотренных пунктом 3.2. настоящего договора, либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Уплатить Застройщику Цену Договора в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.3.2. На этапе строительства Дома не производить перепланировку или переоборудование Квартиры без письменного согласования с Застройщиком и без внесения соответствующих изменений в проектную документацию. Не изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также не производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе не производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 5-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5 процентов от цены, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.3.3. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры нести эксплуатационные и коммунальные расходы в отношении Квартиры в соответствии с заключенным договором с управляющей компанией Застройщика на эксплуатационное обслуживание. Заключение указанного договора на эксплуатационное обслуживание будет обеспечено Сторонами в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры».

4.3.4. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика письменного уведомления о готовности Квартиры к передаче приступить к приемке Квартиры и либо принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры, либо потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям по качеству, установленным настоящим договором, техническими регламентами, проектной документацией и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

4.3.5. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика в случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, и при условии полной уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на

нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3.6. Права и обязанности Сторон по долевого строительству, неурегулированные настоящим договором, определяются Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.4. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество жилого дома, используемое для обслуживания более чем одной квартиры в нем, за исключением встроенно-пристроенных помещений общественного назначения и мест для хранения личного автотранспорта в жилом доме, в том числе расположенных на первом этаже, а также в подвальных и на цокольных этажах жилого дома.

## **5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Залогом в порядке, установленном п. 5.3.1. настоящего договора, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором денежных средств.

5.2. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается путем обязательных отчисления (взносов) застройщиков в компенсационный фонд. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены Договора.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случае если разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не может быть получено Застройщиком в срок, указанный в пункте 4.1.3. настоящего договора, Застройщик обязан не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направить Участнику долевого строительства соответствующее письменное уведомление (с указанием причин и обстоятельств невозможности исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору) и предложение об изменении условий настоящего договора. Изменения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

6.2. Подача документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, а также дополнительных соглашений к настоящему договору, осуществляется Застройщиком и Участником долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора или дополнительных соглашений к настоящему договору.

6.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплаченная Участником долевого строительства сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (пункт 3.1.

настоящего договора) подлежит использованию Застройщиком только для строительства Дома указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такой земельный участок;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

6) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома;

7) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

8) выполнение иных работ в Квартире, если они согласованы в Приложении № 1 к настоящему договору.

6.5. Гарантийный срок на Квартиру (конструктив), за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

6.6. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается гарантийный срок, составляющий 3 (три) года со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи, а на счётчики учёта электрической энергии, тепловой энергии, воды – гарантийный срок устанавливается согласно гарантийного срока завода изготовителя, указанному в паспорте.

6.7. Указанные в пункте 6.5. и пункте 6.6. настоящего договора гарантийные сроки исчисляются со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.8. Выявленные недостатки в период гарантийного срока устраняются Застройщиком за свой счёт и в согласованные с Участником долевого строительства сроки фиксируемые Сторонами в двустороннем акте, кроме случаев, когда недостатки возникли по вине Участника долевого строительства (потребителя).

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. При просрочке или неполном исполнении Дольщиком обязательств по оплате Цены Квартиры, Застройщик вправе предъявить Дольщику 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.



7.2. За нарушение срока передачи Дольщику Квартиры, установленного пунктом 1.4. настоящего договора, Застройщик обязан уплатить Дольщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. (Приложение №3)

7.4. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик, если по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. Уплата неустойки (пени) не освобождает Стороны от надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.

7.6. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования возникающих споров и разногласий Сторон по настоящему договору обязателен.

8.2. В случае если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров в течение месяца, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в суд.

8.3. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по исполнению настоящего договора является для Сторон обязательным, срок рассмотрения претензии по существу – 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор может быть изменен только по соглашению Сторон. Все изменения оформляются в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к

настоящему договору согласованных в письменной форме с Банком, которые после их заключения становятся неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в одностороннем порядке или судебном порядке по инициативе одной из Сторон, в случаях, установленных настоящим договором и (или) законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств по единовременной уплате Цены договора, с просрочкой более чем на 2 (два) месяца, или систематическое нарушение срока оплаты, предусмотренного графиком платежей, более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, но не ранее, чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления Участнику долевого строительства письменного предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Для этого Застройщик направляет Дольщику посредством заказной почты на адрес, указанный в настоящем договоре, уведомление об одностороннем отказе от настоящего договора с указанием причины и момента расторжения настоящего договора.

9.4. Дольщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке без возникновения обязательств по уплате неустоек и убытков, связанных с прекращением настоящего договора, в случае:

9.4.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, на 2 (два) месяца превышающий установленный пунктом 1.4. настоящего договора срок передачи такого объекта;

9.4.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков ухудшающих качество, или иных недостатков Квартиры, которые делают непригодной, для предусмотренного использования;

9.4.3. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

9.4.4. В иных установленных 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» или настоящим договором случаях.

9.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным 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» требованиям к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора 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.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора и находящихся вне воли действия Сторон (обстоятельства непреодолимой силы). К

таким обстоятельствам относятся: наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки, которые препятствуют выполнению Сторонами обязательств по настоящему договору.

При этом необходимо официальное подтверждение обстоятельств непреодолимой силы соответствующими организациями.

10.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства вследствие обстоятельств непреодолимой силы, незамедлительно информирует другую Сторону о начале и прекращении указанных выше обстоятельств, но в любом случае не позднее 3 (трёх) рабочих дней после начала (прекращения) их действий. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств по причине указанных обстоятельств.

10.3. Если срок действия обстоятельств непреодолимой силы превысит 30 (тридцать) дней, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. В этом случае Стороны произведут взаиморасчёты.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор заключен в письменной форме и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома, для строительства которого привлекаются денежные средства Дольщика.

11.2. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов Сторон).

11.3. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре Сургутский отдел, три экземпляра – Дольщику (один из которых для передачи Банку), один экземпляр – Застройщику.

11.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 «Определение Квартиры, подлежащей передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома»;

- Приложение №2 «Планировка Квартиры»;

- Приложение №3 «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»;

11.5. Настоящий договор действует до полного исполнения Сторонами принятых по нему обязательств.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью

«Молодёжный жилищный комплекс»

Адрес: Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО-Югра, Сургутский район, г. Лянтор, микрорайон 1, дом 36/2 квартира 98  
ИНН 8617027487

ОГРН 1088617001417

р/с 40702810400070127764 в АО БАНК «СНГБ»  
к/с 30101810600000000709

БИК 047144709

ИНН банка 8602190258

КПП банка 862450001

ОКПО 09309638

e-mail: ck-mgk@mail.ru

### УЧАСТНИК

СТРОИТЕЛЬСТВА:

№ \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_.  
Тел. 8 ( ) \_\_.

\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_.  
Тел. 8 ( ) \_\_.

### ДОЛЕВОГО

\_\_\_\_\_/Дяденко А.П./

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

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ПЕРЕДАЧЕ ДОЛЬЩИКУ

г. Сургут

«\_\_» \_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Молодежный жилищный комплекс»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Дяденко Алексея Петровича, действующей на основании Устава с одной стороны, и

**Гражданин** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_,

**Гражданка** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», подписали настоящее Приложение №1 к Договору на участие в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_/\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2018 года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 4.1.7. Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства в сроки и на условиях, установленных положениями Договора Квартиру, расположенную в «**8-ми этажном 2-х секционном жилом доме по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский р-он, г.Лянтор, 3 микрорайон**», номер этажа \_\_, проектный номер квартиры на этаже \_\_, количество комнат \_\_, жилая площадь \_\_ кв.м., общая площадь составляет \_\_ кв.м., в том числе проектная площадь комнат и помещений Квартиры составляет: жилой комнаты №1 \_\_\_\_\_ кв.м, жилой комнаты №2 \_\_\_\_\_ кв.м, жилой комнаты №3 \_\_\_\_\_ кв.м, жилой комнаты №4 \_\_\_\_\_ кв.м, кухни \_\_\_\_\_ кв.м., кухни-ниши \_\_\_\_\_ кв.м., ванной \_\_\_\_\_ кв.м., туалета \_\_\_\_\_ кв.м., санузла \_\_\_\_\_ кв.м., прихожей \_\_\_\_\_ кв.м., лоджии \_\_\_\_\_ кв.м.

2. Указанная в пункте 1 настоящего приложения Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в срок, установленный пунктом 1.4. Договора.

3. Основные характеристики строящегося многоквартирного дома:

- вид и назначение - многоквартирный дом; жилое;
- этажность: 9 этажный;
- общая площадь: 4036,80 кв.м.;
- количество квартир в составе строящегося дома: 64 квартиры;
- материал наружных стен: стены из мелкоштучных каменных материалов (пустотелый керамический кирпич);
- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные многопустотные
- класс энергоэффективности: С;

4. Квартира передается Участнику долевого строительства со следующими видами отделочных и специальных работ (характеристиками):

- стены - улучшенная штукатурка;
- потолок - стартовая шпаклевка;
- пол - цементно-песчаная стяжка;

- окна - ПВХ с двойным стеклопакетом и системой поворотно-откидного открывания, стекла обыкновенного, подоконная плита ПВХ;
- лоджии – остекление из ПВХ профиля. Заполнение – одинарное, стеклом листовым 4мм.
- входные двери – стальные, с установленным замком, дверным глазком.
- измерительные приборы установлены в местах общего пользования.

**Инженерные системы:**

- водоснабжение – снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.; в тепловом пункте предусматривается теплообменник пластинчатый «Сигма» для приготовления горячей воды; водоотведение (канализация) – выполняется разводка трубопроводов в соответствии с проектом.
- электроснабжение – выведена электропроводка для розеток, выключателей и освещения.
- отопление – первичным источником тепла являются магистральные тепловые сети. Система отопления, подключаемого к тепловым сетям жилого здания принята зависимая, с элеваторным узлом, однотрубное подключение отопительных приборов, подающая магистраль в верхнем техническом этаже, обратная магистраль в техподполье.

5. Указанные в пункте 3 настоящего приложения характеристики Квартиры учтены в Цене Договора по Договору.

6. Планировка Квартиры приведена в Приложении №2 настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

7. Термины и определения, использованные в Приложении, применяются в соответствии с условиями Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Молодёжный жилищный комплекс»**

Адрес: Российская Федерация, Тюменская область, ХМАО-Югра, Сургутский район, г. Лянтор, микрорайон 1, дом 36/2 квартира 98  
ИНН 8617027487

ОГРН 1088617001417

р/с 40702810400070127764 в АО БАНК «СНГБ»  
к/с 30101810600000000709

БИК 047144709

ИНН банка 8602190258

КПП банка 862450001

ОКПО 09309638

e-mail: ck-mgk@mail.ru

\_\_\_\_\_/Дяденко А.П./

**УЧАСТНИК**

**ДОЛЕВОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_.  
Тел. 8 ( ) \_\_.

\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_.  
Тел. 8 ( ) \_\_.

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

**ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ**  
к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2018 года

г. Лянтор

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

этаж, квартира

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Молодёжный жилищный комплекс»**

Адрес: Российская Федерация, Тюменская область,  
ХМАО-Югра, Сургутский район, г. Лянтор,  
микрорайон 1, дом 36/2 квартира 98

ИНН 8617027487

ОГРН 1088617001417

р/с 40702810400070127764 в АО БАНК «СНГБ»

к/с 30101810600000000709

БИК 047144709

ИНН банка 8602190258

КПП банка 862450001

ОКПО 09309638

e-mail: ck-mgk@mail.ru

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии  
\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ г., код  
подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированный по  
адресу: \_\_.  
Тел. 8 ( ) \_\_.

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

\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии  
\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ г., код  
подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированная по  
адресу: \_\_.  
Тел. 8 ( ) \_\_.

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

\_\_\_\_\_/Дяденко А.П./

**Инструкция**  
**по эксплуатации объекта долевого строительства: «8-ми этажный 2-х**  
**секционный жилой дом по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ,**  
**Сургутский район, г.Лянтор, 3 микрорайон».**

Настоящая инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года по договору долевого участия в строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_ \_\_\_\_\_ 2018 г. Текст инструкции также размещен на сайте Застройщика: <http://ck-mgk.ru>.

**Понятия и термины:**

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Молодежный жилищный комплекс» (ИНН 8617027487, ОГРН 861701001, место нахождения: ХМАО-Югра, Сургутский район, г. Лянтор, 1 микрорайон, оф.98), осуществляющий застройку по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, 3 микрорайон, участок №1.16.

**Собственник** - физическое или юридическое лицо, принимающее в собственность объект долевого участия в строительстве, расположенный в многоквартирном доме по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, 3 микрорайон по заключенному с застройщиком договору долевого участия в строительстве. Объект долевого строительства,

**Квартира**- жилое помещение, подлежащее передаче Собственнику по Акту приема-передачи и расположенное в многоквартирном жилом доме по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, 3 микрорайон.

**I. Общие положения.**

**1. Общие рекомендации по эксплуатации объекта долевого строительства.**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом

долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба. После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией квартиры.

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

- допускать представителей управляющей организации, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей. В соответствии с СанПиН 2.1.2.1002-00 п.9 Требования к содержанию жилых помещений:

**Запрещается:**

- использование квартиры для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования;
- использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений.

## **2. Перепланировка и переоборудование.**

2.1. Переоборудование Объекта долевого строительства (перенос бытовых электроплит, перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.



2.2. Перепланировку Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

2.3. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств - не допускаются.

2.4. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства - не допускается.

2.5. Участник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей организацией или ТСЖ дома и производства работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- использование лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций лоджий.

### **3. Температурно-влажностный режим**

**ВНИМАНИЕ:** В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

3.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м. высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

3.2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации».

3.3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключаяющие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

#### 4. Вентиляция

4.1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами.

4.2. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи внутристенных вентиляционных каналов. Удаление выполнено через теплый чердак с единой шахтой на каждую секцию. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен. Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через оконные створки либо через специальные отверстия в оконных створках.

4.3. В соответствии с требованиями СНиП 11.3.-79\* «Строительная теплотехника» по экономии энергоресурсов в квартире установлены окна с повышенной герметичностью. Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запирание, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков. При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен. Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

4.4. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.)

4.5. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. Приложение к настоящей Инструкции):

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации.

4.6. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания). Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды. При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

4.7. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не мене 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или

силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- в зимнее время не отапливать квартиру;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- полностью заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

4.8. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Собственнику следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне.

4.9. При резких понижениях или повышении текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

4.10. Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п. При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха согласно п. 8.11 .ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения» на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций ( см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21 марта 2002 года).

4.11. В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в квартире.

4.12. Вентиляционная система работает в проектом режиме при условии соблюдения всеми дольщиками следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п.4.7. настоящей Инструкции.
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата в соответствии с п.3.1 и 3.3.; п.4.1-4.12 настоящей Инструкции.
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

## **5. Центральное отопление**

5.1. Первичным источником тепла являются магистральные тепловые сети. Система отопления, подключаемого к тепловым сетям жилого здания принята зависимая, с элеваторным узлом, однотрубное подключение отопительных приборов, подающая магистраль в верхнем техническом этаже, обратная магистраль в техподполье. Отопительные приборы размещены под световыми проемами в местах, доступных для осмотра, ремонта и очистки, а также в отсеке тамбуров, не имеющих наружных дверей. У отопительных приборов установлена запорно-регулирующая арматура. В качестве запорной арматуры предусмотрены запорные краны под приварку. Регулирование теплоотдачи от отопительных приборов, производится с помощью термостатических вентилей.

### **5.2. Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в соответствии с требованиями действующих обязательных норм и правил;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

## **6. Водоснабжение**

6.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

6.2. Горячее водоснабжение предусмотрено от индивидуального теплового пункта. Местом расположения ИТП - является техподполье секций 1.1,1.2. В тепловом пункте предусматривается теплообменник пластинчатый «Сигма», для приготовления горячей воды. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С. В каждой квартире установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

6.3. При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.

6.4. В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из плотного поролон.

6.5. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования своими силами производить только с письменного разрешения обслуживающей Вас организации, силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.

6.6. На счетчик холодной воды и дозатор Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и дозатора осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

#### **6.7. Не допускается:**

- демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

- демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения.

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашей квартире обслуживающей Вас организацией (управляющей компанией).

## **7. Канализация**

7.1. Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех.подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии.

7.2. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;

- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;

- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

7.3. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

## 8. Электроснабжение

8.1. Владелец квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки. При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

8.2. При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

8.3. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

8.4. На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

## 9. Лифты.

**Лифт** — стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

### **Внимание:**

- Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

## 10. Требования пожарной безопасности

### 10.1. Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения — переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель — техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации — совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход — выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) — путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация — процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

10.2. Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;

- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В доме эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку;

- Первичных средств пожаротушения в Доме выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными на каждом этаже. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрен ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

- Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

- Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме — ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;

- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;

- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;

- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

Внимание:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах и помещениях, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
  - Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

## **11. Общее имущество в многоквартирном жилом доме**

11.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

11.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

11.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

11.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

11.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

## **12. Дополнительные условия.**



12.1. В случае выполнения владельцем квартиры или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения. Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации квартиры владелец несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

12.2. Не относятся к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

## **II. Сведения об основных конструкциях объекта долевого строительства**

- строительно-конструктивный тип здания – кирпичный;
- материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (пустотелый керамический кирпич)
- материал перекрытий – сборные железобетонные многопустотные. Так же в промежуточных перекрытиях, во всех пересечениях стен расположены связевые сетки и армокирпичные пояса.

Для увеличения жесткости узлов кладки, все плиты перекрытия боковыми гранями заведены в кладку стен. Плиты перекрытия запроектированы по серии 1.141-1 и ГОСТ 9561-91, в местах не кратных размерам плиты и пропуска коммуникаций - монолитные железобетонные участки. Для создания жестких дисков перекрытий выполняется анкеровка панелей в кирпичные стены, связывание смежных панелей перекрытия между собой, замоноличивание стыков между плитами.

Учитывая перечисленные мероприятия с достаточно частым расположением несущих и самонесущих стен, прочность и устойчивость зданий обеспечена.

- Перемычки над проемами сборные железобетонные по серии 1.038.1-1.мм
- лестницы – из сборных лестничных маршей по серии 1.151.1-7 в.1, опирающихся на металлические балки. Площадки – из пустотных плит по серии 1.141.1.
- Перегородки кирпичные и керамзитобетонные;
- кровля – мягкая (бикроста – марка ХКП ТУ 5774-042-00288739-99), плоская;
- внутренние стены – кирпичные;
- заполнение световых проемов – оконные блоки из ПВХ стройным стеклопакетом
- фундаменты – свайный железобетонный
- отделка квартиры:

Стены - улучшенная штукатурка; потолок - стартовая шпаклевка, пол – цементно-песчаная стяжка; выведена электропроводка для розеток, выключателей и освещения.

Собственнику необходимо:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления и пр.), нарушающих санитарно-гигиенические условия;
- обеспечивать своевременный вывоз бытовых отходов, содержать в исправном состоянии мусороприемные камеры;

- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания. При необходимости проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

### **III. Гарантийные обязательства. Порядок взаимодействия Застройщика и дольщика (собственника) в рамках действия гарантийного ремонта объекта долевого строительства.**

На основании п. 7. ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Дольщиком 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.

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Дольщиком (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Гарантийный срок** для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- 5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;
- 3 года на инженерные сети;
- на инженерно-техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счёт собственных сил и средств.

Дольщик обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, разработанной проектной организацией, с которой Дольщик знакомится при подписании договора.

При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком Дольщику необходимо:

1. ) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
  - объекта долевого строительства;
  - адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Дольщика, собственника жилого помещения);
  - перечня обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его

непригодным для предусмотренного договором использования; - предложений о порядке и сроках их устранения.

2.) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;

3.) ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть «Застройщику». В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

Застройщик обязан :

1.) направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Дольщика об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;

2.) рассмотреть заявление Дольщика, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Дольщика путем обследования.

3.) Подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Дольщику (Собственнику) для подписания. После ознакомления с Актом Дольщика (в том числе при согласии Дольщика с выводами комиссии полностью либо частично) устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования квартиры по согласованию с Дольщиком.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Молодёжный жилищный комплекс»**

Адрес: Российская Федерация, Тюменская  
область, ХМАО-Югра, Сургутский район, г.

Лянтор, микрорайон 1, дом 36/2 квартира 98

ИНН 8617027487

ОГРН 1088617001417

р/с 40702810400070127764 в АО БАНК «СНГБ»

к/с 30101810600000000709

БИК 047144709

ИНН банка 8602190258

КПП банка 862450001

ОКПО 09309638

e-mail: [ck-mgk@mail.ru](mailto:ck-mgk@mail.ru)

\_\_\_\_\_/Дяденко А.П./

**УЧАСТНИК**

**СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии  
\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код  
подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированный по  
адресу: \_\_.  
Тел. 8 (\_\_) \_\_.

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

\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии  
\_\_\_\_ № \_\_, выдан: \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код  
подразделения \_\_-\_\_, зарегистрированная по  
адресу: \_\_.  
Тел. 8 (\_\_) \_\_.

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