

ДОГОВОР № []
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Кемерово.

« [] » [] 201 [] г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Промстрой-А», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и [] именованым [], «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения.

1.1. По Договору участия в долевым строительстве (далее - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Многоквартирный дом – оконченный строительством и введенный в эксплуатацию объект капитального строительства, расположенный по адресу: **Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, улица Мичурина, дом 58. Первый этап- Корпус № 1.**

Основные характеристики строящегося дома:

Вид – многоквартирный дом

Назначение – жилой дом

Этажность – 15

Количество этажей – 16

Общая площадь дома – 20 369,1 кв.м

Материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон

Класс энергоэффективности – А++(Высочайший)

Класс сейсмостойкости - 6

1.3. Объект долевого строительства – **квартира № []**, общей проектной площадью [] кв.м, расположенная в многоквартирном доме на [] этаже в подъезде № [] .

По настоящему договору квартира передается без внутренней отделки, свободной планировки, с выполненными следующими видами работ:

- монтаж стояков внутренних инженерных систем (водопровод, канализация, аварийный слив) с установкой кранов на отводах холодной и горячей воды без разводки по квартире и без установки приборов учета;
- выполнение разуклонки в технических нишах;
- замоноличивание отверстий в перекрытиях в местах прохода стояков, технологических отверстий с выравниванием;
- установка заглушки на отводы канализационных стояков;
- монтаж системы отопления с внутриквартирной разводкой и отопительными приборами;
- установка оконных блоков с трехслойным остеклением;
- устройство оконных сливов;
- установка входной металлической двери с установкой замка, дверной ручки;
- электрический щиток этажный с вводным автоматом и счетчиком;

- устройство каналов для прокладки электрического кабеля в квартиру от электрического щитка этажного;
- устройство вентиляционных каналов вытяжной и приточной вентиляции;
- устройство стяжки пола из фибро-цементно-песчаного раствора;
- возможность подключения к оптико-волоконному кабелю;
- устройство межквартирных бетонных стен без оштукатуривания, внутриквартирных кирпичных стен с оштукатуриванием;
- штукатурка наружных кирпичных стен с внутренней стороны помещения;
- устройство противопожарной перегородки в квартирах выше пятого этажа без устройства витража (установка витража является обязанностью Участника долевого строительства);
- устройство пароизоляции примыкания оконных блоков и витражей со стеной;
- огрунтовка трубчатых рамок для фиксации стояков ВиК грунтовкой по металлу.

Указанный перечень работ, выполняемых Застройщиком, является исчерпывающим.

Квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, является трансформируемой, то есть с возможностью изменения числа жилых комнат в квартире, изменения количества, размеров, взаимосвязей местоположения функциональных зон, появления новых функциональных зон, изменения размеров и взаимосвязей помещений в соответствии с изготовленным за счет Участника долевого строительства проектом перепланировки квартиры, соответствующим требованиям законодательства.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Общее имущество – помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе: лестничные площадки, лестничные клетки, коридоры, лифтовой холл, тамбур, вестибюль, комната консьержа, комната уборочного инвентаря, иные помещения; кровля, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, помещения в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, в том числе тепловые пункты, венткамеры, узел ГВС, электрощитовые, водомерный узел с насосной станцией и иные помещения; 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 дом с элементами озеленения и благоустройства.

1.5. Земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома – кадастровый номер: 42:24:0101002:25244, общая площадь 53 583,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, ул. Мичурина, принадлежит Застройщику на основании права собственности.

Договора купли-продажи муниципального имущества за № 1409 от 21.01.2015 г., зарегистрированного 02.10.2017 года за № 42:24:0101002:25244-42/001/2017-1.

1.6. Строительство многоквартирного дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 42-305-519-2017 от 01.12.2017, срок действия до «30» ноября 2020 г., выданного Администрацией города Кемерово.

1.7. Застройщик обязуется обеспечить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 30.11.2020 г.

2. Передача объекта долевого строительства.

2.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру в собственность в следующие сроки:

- срок начала передачи – не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 6.2.1., 6.2.3., 6.2.5. настоящего договора.

- срок окончания передачи - не позднее 6 (шести) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 6.2.1., 6.2.3., 6.2.5. настоящего договора.

По соглашению сторон возможна досрочная передача квартиры, но не ранее даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Передача квартиры в собственность Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту.

2.3. Передача квартиры под отделку Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту передачи под отделку в течение 30 рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Указанный Акт передачи под отделку подписывается сторонами после получения Застройщиком Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии предоставления Участником долевого строительства проекта перепланировки квартиры, соответствующего требованиям законодательства, и заключенного договора подряда между Участником долевого строительства и строительной организацией, имеющей право на выполнение такого рода работ в соответствии с действующим законодательством. С даты подписания Акта передачи под отделку к Участнику долевого строительства переходят:

- риск случайной гибели (повреждения) объекта долевого строительства;
- бремя содержания объекта долевого строительства, а именно: оплата коммунальных платежей и содержания общего имущества;
- ответственность за вред, причиненный третьим лицам.

Акт передачи под отделку является документом, подтверждающим начало течения гарантийного срока.

2.4. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 2.5. настоящего договора. Застройщик обязуется направить указанное сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию.

2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренные п. 2.1. настоящего договора сроки или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая составления акта о несоответствии объекта долевого строительства

установленным требованиям) Застройщик по истечении двух месяцев со дня срока окончания передачи, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Односторонний акт.

2.6. Со дня составления предусмотренного настоящим договором Передаточного акта или Одностороннего акта риск случайной гибели (повреждения) объекта долевого строительства, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

2.7. Передаточный акт (или Односторонний акт) является:

- документом основанием для регистрации права собственности Участника долевого строительства;
- документом, подтверждающим передачу объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства;
- документом, подтверждающим начало течения гарантийного срока.

3. Цена договора.

3.1. Цена по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей, НДС не предусмотрен.

3.2. График платежей:

_____ рублей	до ____.	____.	_____ года
--------------	----------	-------	------------

3.3. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации настоящего Договора.

4. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

4.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на основании права собственности на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

5. Гарантийный срок.

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением п. 5.2. настоящего договора, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Передаточного акта (Одностороннего акта или Акта передачи под отделку), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта (Акта передачи под отделку).

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего

его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом.

6.1.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.1. настоящего договора.

6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1. Обязуется уплатить цену, предусмотренную п. 3.1. в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего договора.

6.2.2. Принять объект долевого строительства.

6.2.3. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию предоставить Застройщику проект на перепланировку объекта долевого строительства, соответствующий требованиям законодательства.

6.2.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия объекта долевого строительства от Застройщика (подписания Акта под отделку или Передаточного акта или Одностороннего акта) в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 ЖК РФ.

6.2.5. Не позднее срока, предусмотренного п. 2.1. настоящего договора, приступить к устройству внутренних перегородок и отделочным работам с соблюдением проекта, технических условий, производственной санитарии, Положения для Участников долевого строительства, осуществляющих отделку собственными силами, и действующими нормативными документами, а также только силами строительной организации, соответствующей требованиям, определенным статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательно наличие договора подряда, заключенного между Участником долевого строительства и вышеуказанной строительной организацией;

6.2.6. При выполнении устройства внутренних перегородок и отделочных работ не причинять ущерба третьим лицам.

6.2.7. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.2.8. Участник долевого строительства вправе в любое время с согласия Застройщика уступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу. Застройщик обязан в течение 30 дней после получения от Участника долевого строительства извещения о замене лица в Договоре известить Участника долевого строительства о своем согласии на такую замену либо об отказе в даче такого согласия. Государственная регистрация уступки прав и перевода долга по настоящему договору осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. В целях проверки платежеспособности нового лица Застройщик вправе истребовать у Участника долевого строительства любые документы, подтверждающие платежеспособность нового Участника долевого строительства.

7. Ответственность сторон.

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п. 3.2. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков исполнения обязательств, установленных п.п. 6.2.2., 6.2.3., 6.2.5. настоящего договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы настоящего договора, за каждый день просрочки исполнения соответствующего обязательства. При этом сроки исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства могут быть перенесены Застройщиком на более позднюю дату соразмерно просрочке исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.5. В случае нарушения Застройщиком срока передачи объекта Участника долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.6. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Прочие условия.

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

8.3. Заключая настоящий договор, каждый Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнении Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входит: фамилия, имя, отчество,

дата рождения Участника долевого строительства; данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства; данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства; номер контактного телефона Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных по настоящему договору – 5 (пять) лет с момента подписания настоящего договора Сторонами.

8.4. В случае изменения реквизитов стороны (почтового и юридического адресов, банковских реквизитов и др.) одна сторона обязана уведомить в письменной форме другую сторону о таких изменениях в течение 3 рабочих дней. До момента получения такого уведомления все извещения, направленные по предшествующим реквизитам, считаются действительными.

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

8.6. Официальный сайт Застройщика: www.a-kps42.ru.

Приложения:

1. План объекта долевого строительства
2. ПОЛОЖЕНИЕ для участников долевого строительства, осуществляющих отделку жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме собственными силами (самоотделка).

Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик

ООО «Промстрой-А», адрес: 650993, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.29, офис 49
ИНН:4205211803, КПП: 420501001, р/с 40702810112030001191, Филиал Банка ВТБ (ПАО)
в г.Красноярске, БИК 040407777, К/с 30101810200000000777

_____/Козырев О.Ю./

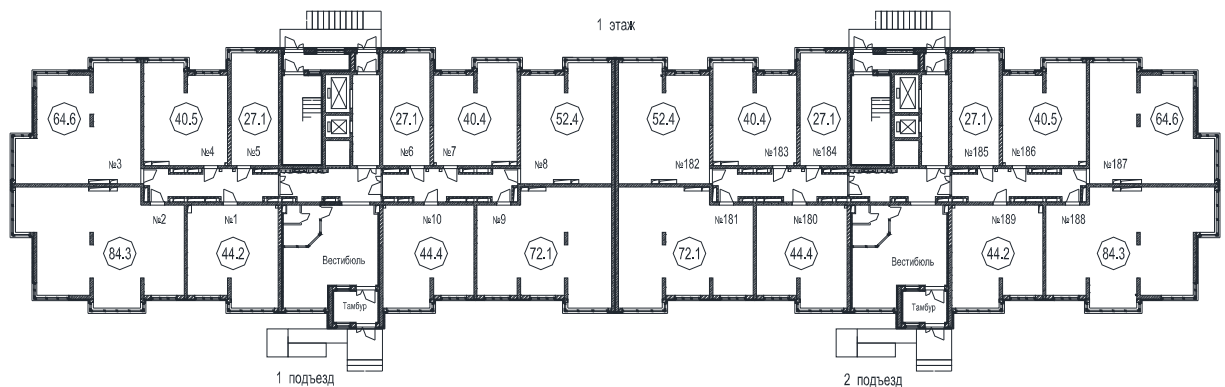
Участник долевого строительства

_____/_____

к Договору № [] долевого участия
в строительстве многоквартирного дома
от [].[].[] года

**Кемеровская область, г. Кемерово, Заводский район, улица Мичурина, дом 58.
Первый этап- Корпус № 1. 15-ти этажный жилой дом, расположенный на земельном
участке общей площадью 53 583.0 кв.м с кадастровым номером 42:24:0101002:25244**

Квартира № [] общей проектной площадью [] кв.м на [] этаже в подъезде № []



Участник долевого строительства

Застройщик

ООО «Промстрой-А»

_____/Козырев О.Ю./

_____/_____/

Приложение № 2

ПОЛОЖЕНИЕ

для участников долевого строительства, осуществляющих отделку жилого помещения квартиры в многоквартирном доме собственными силами (самоотделка)

1. Представитель группы контроля застройщика вызывает участника долевого строительства или его представителя для приемки объекта (передачи квартиры под самоотделку) и подписания акта замечаний по качеству выполненных работ.

2. После подписания акта передачи квартиры под отделку:

2.1. Участник долевого строительства обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия квартиры от Застройщика в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 ЖК РФ.

2.2. Привлекаемые Участником долевого строительства строительные-монтажные организации или отдельные физические лица для выполнения электромонтажных, сантехнических работ, работ по установке кондиционеров и системы вентиляции, а также других специальных работ должны соответствовать требованиям, определенным статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3. Участник долевого строительства подписывает Акт передачи квартиры под отделку с представителем Группы контроля Застройщика, чем подтверждает тот факт, что у него не имеется претензий к Застройщику по состоянию готовности квартиры, качеству строительства и срокам передачи квартиры под самоотделку.

3. Участник долевого строительства получает от представителя Управляющей компании ключи от квартиры и имеет право осуществлять производство отделочных работ собственными силами только после подписания сторонами Акта передачи квартиры под отделку.

4. Участник долевого строительства выполняет все производимые работы на основании проекта. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения возможна после согласования проекта в управление архитектуры и градостроительства Администрации г. Кемерово.

5. При эксплуатации окон рекомендуется:

- При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто»). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим – поворотное открывание).

- Для перевода створки из закрытого положение в откидное, поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, (положение «Откинута») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).
- Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз.
- Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).
- Для того чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить работы по техническому обслуживанию окон с привлечением специализированных организаций:

- Очищать механизмы окон от пыли и грязи.
- Для увеличения срока службы фурнитуры и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее двух раз в год смазывать ее движущиеся части маслом, не содержащим кислот или смол (например, маслом для швейных машин).
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель, ацетон, стиральный порошок.

6. При эксплуатации входной двери рекомендуется:

- Не устанавливать какие-либо приспособления, препятствующие нормальному закрыванию и открыванию двери.
- Открывать и закрывать двери следует плавно и без усилий.
- Запрещается закрывать дверь при выдвинутых ригелях замка.
- Не допускается засорение пылью и грязью отверстий под ригели.
- Не протирать двери моющими средствами, содержащими спирт, ацетон, краскорастворящими жидкостями, избегать попадания любого вида краски, извести, не нагревать, не поджигать, не царапать полимерное покрытие. Удаление пыли, пятен с поверхности двери нужно производить только мягкой тканью, смоченной в мыльной воде.
- Запрещается применять силовые нагрузки на ручку замка.
- При проведении ремонта в помещении двери следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

7. При эксплуатации полов рекомендуется:

- В период проведения ремонтных работ необходимо сохранять полиэтиленовую пленку на стяжке пола до устройства покрытия «чистого пола» (укладки линолиума, ламината, керамической плитки).
- Во избежание образования трещин не подвергать высоким механическим нагрузкам (за исключением устройства стен и перегородок)
- Устройство «чистого пола» должно быть выполнено не позднее 6 месяцев после ввода дома в эксплуатацию.

Допускается возникновение волосяных трещин, не влияющих на прочностные характеристики подготовки пола.

Для избежания образования трещин в стенах не подвергать их высоким механическим нагрузкам (за исключением устройства стен и перегородок)

Застройщик передает квартиру в следующем состоянии:

- на том же этаже, где расположена квартира, в МОП (общий коридор) расположены учётнораспределительные щиты этажные (ЩЭ), в которых установлены индивидуальные 3-х фазные электросчётчики, для учёта электроэнергии на каждую квартиру и автоматические выключатели, выполняющие функцию коммутационного аппарата защищающего отходящую кабельную линию от токов короткого замыкания и перегрузки.
- Для электроснабжения квартиры, от ЩЭ застройщик проложил в стяжке пола полиэтиленовые трубы Д25 для ввода кабеля (провода) и слаботочных сетей ТВ, IP и др.
- В монолитных конструкциях стен и перекрытий квартиры, заложена трубная разводка из полиэтиленовой труб Д25, в соответствии с приложенной схемой её разводки под групповые розеточные и осветительные сети.
- Система электробезопасности для распределительных и групповых сетей принята - TN-S.
- На квартиру в соответствии с действующими нормами, правилами и СП31-10-2003, проектом определена максимальная мощность не более 15кВт.

Все электромонтажные работы собственник обязан выполнить с соблюдением следующих требований:

- Электромонтажные работы должны выполняться только специалистом в соответствии с проектной документацией, ПУЭ, а также СНиП 3.05,06-85 «Электротехнические устройства» и прочими нормами и правилами с оформлением технической документации по Инструкции И1.13-2007.
- выполненные эл. монтажные работы должны быть проверены независимой электротехнической лабораторией (ЭТЛ) с предоставлением отчета на соответствие или не соответствие нормам, все выявленные нарушения должны быть устранены эл. Монтажной организацией.
- Выполненные эл. монтажные работы должны быть предъявлены для освидетельствования специалисту застройщика или УК на предмет их соответствия проекту и действующим нормам и правилам устройства электроустановок, а также наличие всей необходимой технической документации,

- Только после выполнения всех выше указанных мероприятий УК имеет право подать напряжение на электроустановку помещения.

После выполненных эл. монтажных работ, эксплуатация квартиры, выполняется с соблюдением требований ПТЭЭП, МПОТ:

- Периодические осмотры электрооборудования (не реже 1 раза в 6 месяца) на предмет:
 - а) отсутствия посторонних запахов перегретой изоляции кабелей, изменения цвета изоляции в местах их присоединения к электрооборудованию.
 - б) отсутствия повреждения изоляции кабелей, проводов.
 - в) исправности электрооборудования (выключателей, розеток, светильники и др.)
 - г) отсутствие складирования материалов возле щитков, розеток.
 - д) ослабления винтовых соединений проводов групповых распределительных сетей в щитках на автоматических выключателях и шинах, в распределительных коробках, розетках выключателях.
- Раз в 3 года проводить испытания электрооборудования специалистами ЭТЛ, на предмет выявления скрытых дефектов и неисправностей электрооборудования помещения, обеспечивая надежную и безопасную эксплуатацию электроустановки.
- Выявленные дефекты и неисправности электрооборудования, должны немедленно устраняться собственными силами при наличии соответствующей квалификации или с привлечением сторонних исполнителей. В данном случае предпочтительно официально привлекать квалифицированный персонал УК.
- Все работы на электрических сетях и ремонт электрооборудования (розетки, выключатели, светильники) вести только после снятия напряжения и последующего контроля его отсутствия в месте выполнения работ.
- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность стен и перекрытий, необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабеля.

При монтаже и эксплуатации электрических сетей в квартире запрещено:

- Выполнять штробы в несущих бетонных стенах под электропроводку и др. нужды, глубиной более 15мм, разрушать и оголять рабочую арматуру монолитных стен. Выполнение горизонтальных штроб запрещено.
- Начинать работы без согласованной проектной документации.
- Нарушать требования норм и правил электробезопасности при производстве работ и эксплуатации электрооборудования.
- Превышать установленную электрическую мощность групповых розеточных и осветительных сетей.
- Использовать токоприемники не рассчитанные на рабочую сеть с параметрами 220/380В и частотой 50Гц.
- Использовать кустанные (самодельные) электроприёмники, а также не исправные.
- Использовать токоприёмники не по назначению, например - использование электроплит для обогрева помещений.
- Использовать электрооборудование не предназначенное для данного помещения (эксплуатация помещения не по назначению).

Система отопления - однотрубная с разводкой подающих и обратных магистралей по цокольному этажу. В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена к стоякам отопления через запорную арматуру. Нагревательные приборы в квартире напольные конвекторы и радиаторы.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в цокольном этаже дома.

Для отключения каждого по отдельности приборов отопления предусмотрены шаровые краны. Удаление воздуха из системы отопления осуществляется клапанами для выпуска воздуха, устанавливаемыми в верхних точках стояков на верхних этажах.

Для правильной эксплуатации системы отопления рекомендуется:

- Не закрывать отопительные приборы вещами, не снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- Не оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них).
- Не 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 заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10°C ведет к промерзанию наружных стен, примыканий оконных блоков).

Для правильной эксплуатации системы водоснабжения и канализации рекомендуется:

- В период проведения строительно-ремонтных работ запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, сливать цементосодержащие и кислотосодержащие растворы, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств собственника.
- Не допускается демонтаж отсекающей запорной арматуры стояков водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения и занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры установленной для подключения полотенцесушителя.
- **Необходимо смонтировать кран пожаротушения после водосчётчика , согласно проекта перепланировки квартиры.**

Для правильной эксплуатации вентиляции рекомендуется:

- Не клеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их. Запрещается уменьшать сечение приточной и вытяжной решеток.
- Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью приточной вентиляции, в результате чего обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Запрещается сбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для сбора бытовых отходов. Сброс строительных отходов и крупногабаритного мусора необходимо производить в специальные контейнеры-накопители, а при их отсутствии – вывоз строительного и крупногабаритного мусора должен осуществляться силами собственника.

Запрещается самовольно производить перепланировку жилого помещения, любые изменения внешнего вида фасадов, пробивку проемов, отверстий, штроб в наружных и внутренних несущих стенах, увеличивать потребляемую мощность электрических приборов, а также выполнять иные действия, затрагивающие конструктивные элементы здания без внесения изменений в проект и выданного на основании данного проекта решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Кемерово.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и перепланировка квартиры допускается при условии соблюдения норм действующего законодательства, в том числе ст. ст. 25-29 Жилищного кодекса РФ после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, соответствующих требованиям ст. 52 Градостроительного кодекса РФ.

Запрещается:

- самовольно занимать часть общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе ограничивать права других собственников (например, устанавливать двери, замки, рольставни, шлагбаумы), без их предварительного согласия, полученного в установленном законом порядке.
- устанавливать преграды (загромождать) на пути пожарной эвакуации.
- устанавливать бытовое газовое оборудование.
- переносить электрические сети, нагревательные, сантехнические приборы без соответствующего проекта и предварительного согласования, полученного в установленном законом порядке.

После выполнения всех строительно-ремонтных работ собственнику квартир в обязательном порядке необходимо подать заявку в Управляющую компанию для монтажа

автономных дымовых пожарных извещателей, устанавливаемых во всех помещениях квартиры, кроме ванных комнат и санузлов.

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности. В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в Вашей квартире и самовольного удаления пожарных датчиков, владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

Во избежание пожара **запрещается**:

- Накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
- Оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- **НЕМЕДЛЕННО** сообщить в пожарную охрану по телефону 01 или 112;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- не пользоваться лифтом;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

Для тушения возгорания необходимо проложить от пожарного крана к очагу возгорания рукавную линию с пожарным стволом; открыть пожарный кран и направить струю воды в зону горения.

При задымлении здания необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- если позволяет концентрация дыма, покинуть квартиру по лестничной клетке;
- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки.

Для соблюдения санитарно-эпидемиологических требований рекомендуется:

- Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах придомовой территории запрещена.
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.
- Не допускается крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флаштов и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

8. Обязательно оформление привлеченными собственником квартиры подрядчиками по формам, установленным РД 11-02-2006, актов освидетельствования скрытых работ, актов промежуточной приёмки ответственных конструкций согласно перечню, установленному проектной документацией, а также актов освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Участник долевого строительства либо представитель строительно-монтажной организации, осуществляющей производство отделочных работ Участнику долевого строительства, делает заявку представителю Группы контроля Застройщика за 3 рабочих дня до момента подписания актов освидетельствования скрытых работ, актов промежуточной приемки ответственных конструкций, а представитель Группы контроля Застройщика вызывает соответствующего специалиста технического надзора Застройщика для подписания актов согласно перечню:

- Акты на скрытые работы по гидроизоляции полов, стен в ванной комнате, в сан.узлах, сантехниках.
- Акты на гидроиспытания:
 - внутри жилых помещений систем ВиК,
 - системы отопления при снятии отопительных приборов, кранов,
- Акты на электромонтажные работы согласно РД 11-02-2006.
- Акт на присоединение приточной и вытяжной вентиляции к магистральным воздуховодам.

Обязанность по исполнению п.8 лежит на Участнике долевого строительства.

9. Без подписания актов на скрытые работы и актов промежуточной приемки ответственных конструкций, указанных в п.8 настоящего Положения запрещается производство последующих работ.

10. Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством при привлечении организаций или отдельных физических лиц, осуществляющих специальные работы, за соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, требований СНиП.

11. Участник долевого строительства обязан соблюдать чистоту и порядок при выполнении каких-либо работ в местах общего пользования. Восстановление повреждений производится в полном объеме своими силами и средствами.

12. После окончания специальных и отделочных работ Участник долевого строительства собственными силами и за свой счет вызывает организацию, имеющую лицензию на производство пусконаладочных работ, для подготовки Технического отчета о проведении приемо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей. Копию Технического отчета о проведении приемо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей предоставить представителю Группы контроля Застройщика.

13. Запрещается:

- производить шумовые работы в выходные и праздничные дни, а также в будние дни с 19.00 до 08.00 часов;
- разбирать вентиляционные каналы, пробивать новые отверстия или заделывать (закрывать) имеющиеся отверстия в вентиляционных каналах, что приведёт к нарушению работы системы вентиляции всех смежных помещений;
- хранить строительные материалы, строительный мусор, взрывоопасные и горючие материалы на придомовой территории, крыльце, входа в квартиру;
- на период проведения специальных и отделочных работ пользоваться существующей канализацией в жилом помещении. При несоблюдении требований данного пункта канализационная система восстанавливается за счет Участника долевого строительства;
- самовольно подключать и отключать тепло, воду, электроснабжение в жилом помещении;
- выполнять работы по устройству сетей силами организаций, не имеющих соответствующих допусков;
- подавать по постоянной схеме электроэнергию без Технического отчета о проведении приемо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей, переданного представителям Группы контроля Застройщика и Управляющей компании;
- сливать воду после использования для промывки кистей, валиков, ведер и т.д. в существующую канализацию в жилом помещении;
- захламлять, хранить материалы у подъезда;
- применять оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого шума и вибрации,
- демонтировать, переносить и отключать датчики пожарной сигнализации,
- использовать лифты для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей,
- курить на лестничной клетке и в местах общего пользования.

Рекомендации:

- Рекомендуется установить дополнительную вытяжную (электровентиляторы) вентиляцию для обеспечения нормального уровня влажности воздуха в помещении во время выполнения влажных процессов.
- Ежедневно после окончания строительно-ремонтных работ перекрывать краны холодной и горячей воды на стояках, снимать напряжение с электроустановки.
- Сообщать в обслуживающую организацию о случаях нарушения режима производства отделочных работ в соседних квартирах.
- Приобретать краны, смесители, фитинги, счетчики и иное оборудование известных фирм производителей, имеющих сертификаты соответствия качества.
- Устанавливать фильтры и обратные клапаны в квартирах на стояках водоснабжения горячей и холодной воды после шарового крана.

14. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства пунктов настоящего Положения представитель Группы контроля Застройщика имеет право приостановить или полностью прекратить выполнение работ Участником долевого строительства по жилому помещению до момента надлежащего исполнения пунктов настоящего Положения Участником долевого строительства.

15. Дополнительные рекомендации:

- отделочные работы должны выполняться при положительной температуре окружающей среды и отделяемых поверхностей не ниже 10 градусов и влажности воздуха не более 60%. Такую температуру в помещении необходимо поддерживать круглосуточно, не менее чем за 2 суток до начала и 12 суток после окончания работ, а для обойных работ – до сдачи объекта в эксплуатацию (согласно п. 3.1. СНиП 3.04.01-87).
- Вентиляционные каналы, выполненные из оцинкованной стали, обязательно обшивать ГКЛ в 2 слоя по каркасу с прокладкой изовера с внутренней стороны обернутого полиэтиленовой пленкой и зафиксированной скотчем для шумоизоляции!

16. Контактные лица:

А) Представитель Группы контроля Застройщика:

Тырыкин Вадим Сергеевич, 8-961-701-90-38

Б) Подписание Актов на скрытые работы и промежуточной приемки ответственных конструкций:

- Акт на скрытые работы по гидроизоляции полов, стен в ванной комнате, в сан.узлах, в сантехниках

Мартыновский Андрей Анатольевич, 8-904-378-23-28

- Акты на гидроиспытания:

Мартыновский Андрей Анатольевич, 8-904-378-23-28

- Акты на электромонтажные работы согласно И 1.13-07

Мартыновский Андрей Анатольевич, 8-904-378-23-28

В) Подготовка технического отчета о проведении приемо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей (пусконаладочные работы).

Представители рекомендуемых организаций:

ООО «Сибэнергоаудит» Тестов Владимир Павлович, 8-905-905-96-12

36-69-60; 36-18-58.

Г) Подключение интернета, кабельного и цифрового телевидения

Шагунов Николай Олегович, 8-961-701-91-85

Застройщик

_____/О.Ю. Козырев/

Участник долевого строительства

_____/_____/