

**ДОГОВОР № СЧЗ-1,1-1стр-1э-2к
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

12 февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Экострой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Деева Кирилла Владимировича, действующего по доверенности, удостоверенной Чернышенко Алексеем Андреевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Моржаковой Натальи Петровны, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, доверенность от 26.04.2019 г. зарегистрировано в реестре за № 54/74-н/54-2019-1-1816, с одной стороны, и ФИО, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик, обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить объект строительства: «**Многоквартирные многоэтажные дома, автостоянка**», дом 1 стр. (далее Объект строительства), расположенный на земельном участке площадью 12 738 кв.м. с кадастровым номером 54:35:000000:32328, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кубовая, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

1.2. Объект строительства обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, телевидения, телефонной сетью, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта строительства на основании:

- Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-387-2019 от 27.12.2019 г., выданного мэрией города Новосибирска, сроком действия до 27.01.2022 г.
- Проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства.
- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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» от 13 февраля 2020 года № 1106/45, выданного Министерством строительства Новосибирской области.
- Право собственности ООО Специализированный застройщик «Экострой» зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 05.08.2019 г. на основании Договора мены от 24.05.2018 г. и Постановления Мэрии города Новосибирска № 2458 от 05.07.2019 г., о чем сделана запись регистрации № 54:35:000000:32328-54/001/2019-1. Кадастровый номер земельного участка 54:35:000000:32328.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – квартира, обладающая следующими характеристиками (далее – «Объект долевого строительства», «Объект»):

Жилой дом	Блок-секция	№ квартиры (строительный)	Количество комнат	Этаж	Общая площадь/Жилая площадь	Площадь лоджии
1	1,1	1	2	1	52,2/34,5 кв.м.	5,2 кв.м.

2.1.1 Указание границ Объекта содержится в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- установку входных дверей;
- оконных блоков;
- подготовку под чистые полы;
- штукатурку кирпичных стен;
- монтаж внутренних систем отопления;
- работу по электропроводке без установки концевых приборов;
- работу по монтажу системы канализации без установки концевых приборов;
- монтаж систем холодного и горячего водопровода без внутриквартирной разводки.

Технические требования к объекту долевого строительства:

- наличие тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения обязательно.

Дом, в котором находятся жилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс А. Сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов. Количество этажей – 14. Общая площадь здания – 19416,4 кв.м. Наружные стены: здание бескаркасное со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), поэтажные перекрытия - сборные железобетонные.

2.3. После ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиры Участнику долевого строительства в многоквартирном доме будет принадлежать на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме: техническое подполье для прокладки инженерных коммуникаций, зона узла ввода, насосная, коридоры, ИТП, тамбуры, КУИ, внеквартирные коридоры, вестибюли, лифтовые холлы, машинное помещение лифтов, чердак, лестничная клетка, техническое подполье для прокладки инженерных коммуникаций, техническое помещение, электрощитовая, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие 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, со всеми элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

3. СРОКИ И ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее IV квартала 2021 года.

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет **3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.**

4.2. Цена договора, указанная в п.4.1, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ связанных со строительством дома, и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы и расходы на оплату услуг риэлторов, аренду оргтехники, программное обеспечение, нормативную литературу, услуги банка, проценты по кредитам и займам, услуги телефонии, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в ПАО Сбербанк (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

4.3.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; номер телефон:(3452)592-447, адрес эл. почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Депонент: ФИО

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Экострой»

4.3.2. **Депонируемая сумма: 3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.**

4.3.3. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.3.8. настоящего договора.

4.3.4. **Срок условного депонирования денежных средств:** 30.04.2022 г.

4.3.5. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

4.3.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 4.3.5. Договора, на счет: ООО Специализированный застройщик "Экострой" ИНН 5403207656 / КПП 540601001, указанный в реквизитах Застройщика.

Реквизиты для погашения задолженности бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках договора № _____ от _____.

4.3.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.8. Платеж в сумме **3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в течении 3-х (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4.4. Стоимость фактически оплаченной площади объекта инвестирования является фиксированной и изменению не подлежит.

4.5. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств Застройщику в указанные сроки.

4.6. Площадь Квартиры, указанная в п. 2.1 договора, может быть изменена (уточнена) согласно данных технической инвентаризации, но не более чем на 5 (пять) процентов от общей площади помещения, указанного в п. 2.1. настоящего договора. Указанное уточнение площади Квартиры не является для сторон договора недостатком качества Квартиры. В этом случае стороны взаимных претензий не имеют, цена договора перерасчету не подлежит. Окончательная (фактическая) площадь указывается сторонами в акте приема-передачи.

4.7. За нарушение сроков и объемов оплаты по настоящему Договору начисляется пеня в размере 1/300 от ставки рефинансирования от суммы долга за каждый день просрочки.

4.8. В случае неоплаты долга Участника долевого строительства в течение более чем 2 (двух) месяцев после истечения сроков оплаты, предусмотренных п. 4.3 настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

5.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

5.1.3. Обеспечить сдачу дома государственной комиссии по окончании срока строительства.

5.1.4. Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произвести перерасчет стоимости Объекта в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 4.6. настоящего Договора.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект, выполнив при этом виды работ, предусмотренные пунктом 2.2. настоящего Договора.

5.1.7. Право собственности на земельный участок, на котором расположен Объект строительства, переходит участнику долевого строительства с момента получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию и принятия Объекта долевого строительства участником долевого строительства по акту приема-передачи.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего Договора в форме, согласованной с Застройщиком.

5.2.2. Произвести доплату к цене Договора, в случае увеличения относительно общей площади Объекта, в соответствии с пунктом 4.6. настоящего Договора.

5.2.3. С момента принятия Объекта, до момента передачи объекта ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, возместить Застройщику понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объекта персонала в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказать от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.4. Выполнять отделочные работы принятого Объекта с учетом условий, изложенных п. 6.3.1. настоящего Договора своими силами и за счёт собственных средств.

5.2.5. Заключить с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, договор на управление многоквартирным жилым Домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме, договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.

5.2.6. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

5.2.7. По окончании строительства Дома принять Объект по акту приёма-передачи в установленный настоящим Договором срок.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

6.2. В одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок 30 (тридцать) дней, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта в установленный настоящим Договором срок;

- если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

6.3. Участник долевого строительства не имеет права:

6.3.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.4. Застройщик вправе:

6.4.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу.

6.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок 30 (тридцать) дней:

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при наличии иных оснований, предусмотренных законодательством.

6.4.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам.

6.4.4. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов.

7. СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

7.1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.6 настоящего Договора.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение трех месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

8.2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

8.3. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в срок, установленный п. 8.1 Договора, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении четырнадцати дней со дня, когда согласно настоящему Договору Объект должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта должна была состояться.

8.4. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта, ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет Участник долевого строительства.

8.5. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.

8.6. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

8.7. При наличии мелких недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика.

9. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

10. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с пунктом 8.4. Договора.

10.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

10.3. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 5 (пяти) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.4. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный сторонами в акте.

11. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

11.1. Все споры, связанные с исполнением Договора, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии.

11.2. Срок для ответа на претензию – 30 (тридцать) дней со дня ее получения.

11.3. При не достижении согласия, споры рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ

12.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.

12.2. Одностороннее расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором долевого участия.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. В случае просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств в рамках настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств. Застройщик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Участника долевого строительства.

13.2. В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства платежа, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки исполнения обязательства. Участник долевого строительства освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения произошла вследствие непреодолимой силы, недостаточного бюджетного финансирования или по вине Застройщика.

13.3. Установленные в настоящем разделе штрафные санкции подлежат начислению в случае предъявления мотивированных и обоснованных письменных требований сторон.

13.4. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

13.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Объектом долевого строительства могут быть изменены по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а также на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, форма, вид и размер оконных и балконных проемов могут быть изменены, количество, конфигурация и площадь помещений в многоквартирном доме могут быть изменены. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с кадастровым номером 54:35:000000:32328, на земельный участок (земельные участки), образованный (-ые) в результате объединения (перераспределения, выдела).

13.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

13.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом не будет оборудован мусоропроводами.

13.8. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных.

13.9. В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, в случае совершения уступки права требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней уведомить об этом Застройщика путем направления заказного письма с уведомлением о вручении. Иные способы извещения не признаются сторонами надлежащими. В случае несвоевременного извещения Застройщика о смене адреса, вся корреспонденция, адресованная Застройщиком Участнику долевого строительства, считается отправленной по надлежащему адресу и полученной Участником долевого строительства.

13.10. По окончании строительства сумма, оставшаяся вследствие экономии средств финансирования, остается в распоряжении Застройщика.

13.11. Участник долевого строительства и Застройщик определили, что местом исполнения Договора является г. Новосибирск, ул. Кубовая, дом 112.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

14.2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр для предоставления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

14.3. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, **ФИО**, даю свое письменное согласие ООО Специализированный Застройщик «Экострой» (ИНН 5403207656), далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

Гражданин: ФИО,

Целью обработки моих персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мною сведений, принятие решения о предоставлении мне услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня и иных лиц.

Я уведомлен и понимаю, что:

– под персональными данными подразумевается: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные, гражданство, адрес проживания.

– под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Управляющая компания, Страховая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я могу отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку моих персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

Обработка моих персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключённым договорам и соглашениям.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Экострой»**
Юридический адрес: 630091, г. Новосибирск
Красный проспект, 44
р/сч 40702810644050038584
ПАО Сбербанк, г. Новосибирск
ИНН 5403207656 / КПП 540601001
ОГРН 1085403005115
к/сч 30101810500000000641
БИК 045004641

_____/ **Деев К.В.**/

м.п.

По доверенности, удостоверенной Чернышенко Алексеем Андреевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Моржаковой Натальи Петровны, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, доверенность от 26.04.2019 г. зарегистрировано в реестре за № 54/74-н/54-2019-1-1816

Участник долевого строительства:

ФИО

_____/ **ФИО** /

Указание границ Объекта долевого строительства.

Дом № 1 блок секция 1,1 этаж 1 кв. № 1 (стр.)

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Экострой»**

_____ / Деев К.В./

м.п.

По доверенности, удостоверенной Чернышенко Алексеем Андреевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Моржаковой Натальи Петровны, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, доверенность от 26.04.2019 г. зарегистрировано в реестре за № 54/74-н/54-2019-1-1816

Участник долевого строительства:

ФИО

_____ /ФИО /

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

Преамбула

Жилищный кодекс Российской Федерации определяет квартиру как структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, и как пользователь жилого помещения собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме с учетом правил и норм, изложенных в настоящем документе.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме разработаны в соответствии с:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом «О защите прав потребителей»;
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170;
- Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
- Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- а также другими нормативными правовыми актами в сфере жилищных отношений и нормами действующего законодательства.

1.1.1. Настоящие правила:

- регулируют реализацию жилищных и гражданских прав при совместном использовании общедолевой собственности и мест общего пользования в многоквартирном доме и жилом комплексе в целом;
- регулируют вопросы, связанные с реализацией собственниками права владения и пользования помещений, принадлежащих им на праве собственности, в том объеме, который необходим для соблюдения законных прав владельцев иных помещений, как в области безопасности, так и в области реализации права на получение качественных жилищных и коммунальных услуг;
- регулируют вопросы контроля за сохранностью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и комплексе в целом.

1.1.2. Правила устанавливают правовые и организационные основы содержания общего имущества в целях:

- обеспечения его сохранности и возможности пользования им по назначению;
- создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, других законных интересов, жизни и здоровья;
- защиты имущества физических лиц;
- реализации прав потребителей в соответствии с законодательством;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

1.2. Для целей Правил используются следующие основные понятия и определения.

1.2.1. **Общее имущество:**

- а) фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие помещения собственников от вспомогательных помещений);
- б) помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры (в случае наличия), кабины лифтов, балконы, лоджии, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме;
- в) инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), техническом этаже и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. – лифтовое, противопожарное), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений собственника, нанимателя, арендатора и обслуживающее более одного помещения или предназначенное для эксплуатации дома в целом;
- г) земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
- д) иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

1.2.2. **Содержание общего имущества** - комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями.

1.2.3. **Обслуживание общего имущества** - совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома.

1.2.4. **Ремонт общего имущества** - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке многоквартирного дома. **Текущий**

ремонт (восстановление ресурса отдельных составных частей общего имущества) - выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды, а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций. **Капитальный ремонт** (восстановление ресурса общего имущества) – перечень работ, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.2.5. **Техническое обследование общего имущества** - комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов жилого дома и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

1.2.6. **Эксплуатационные показатели** - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

1.2.7. **Надлежащее содержание** - содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями и бытовыми условиями.

1.2.8. **Комфортность проживания** - показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустроенности, уют жилого помещения.

1.2.9. **Безопасность проживания** - показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

1.2.10. **Управляющая организация (УО)** - Управляющая организация или иное лицо в силу закона, решения уполномоченного органа или решения собственников помещений исполняющее обязанности по предоставлению жилищных и коммунальных услуг, созданию условий для комфортного и безопасного проживания.

1.2.11. **Исполнитель** – управляющая организация.

1.2.12. **Жилой комплекс (Комплекс)** – совокупность многоквартирных домов, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, вспомогательных территорий, предназначенных для совместной эксплуатации многоквартирных домов, объединенных общей концепцией благоприятной среды и комфортного проживания.

1.3. Настоящие правила являются обязательными:

- для всех собственников всех помещений, находящихся во всех многоквартирных домах, а также зданиях и сооружениях, расположенных в рамках комплекса;

- для всех проживающих в жилых помещениях многоквартирных домов, расположенных в рамках комплекса, вне зависимости от основания и срока проживания;

- для всех лиц, временно пребывающих на территории комплекса (гости, посетители, клиенты и т.п.);

- для всех лиц, осуществляющих служебные, должностные и рабочие обязанности в рамках территории комплекса.

Везде, где в настоящих правилах указаны как субъекты регулирования собственники помещений понимается, что такие правила распространяются и не на собственников, за исключением вопросов, напрямую вытекающих из полномочий по распоряжению объектом недвижимости.

1.4. Настоящие правила распространяются на всю территорию комплекса, состоящую из земельных участков многоквартирных домов, расположенных в рамках комплекса.

1.5. Настоящие правила могут быть изменены решением общего собрания собственников помещений в жилом комплексе.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

2.1. Собственники помещений осуществляют права и обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2. Реализация права собственника не может вести к нарушению права собственности, а также вытекающих из права собственности на помещение прав (права на проживание, получение коммунальных услуг в надлежащем объеме и качестве и т.п.).

2.3. Каждый собственник обязан воздерживаться от действий, которые могут воспрепятствовать реализации права собственности на помещение иных собственников помещений в многоквартирном комплексе.

2.4. Собственник, ущемляющий права иного собственника, обязан незамедлительно с момента уведомления об этом прекратить такие действия и воздерживаться от их совершения на будущее.

2.5. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

- осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом Российской Федерации;

- предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом Российской Федерации;

- осуществлять полномочия собственника помещений в многоквартирном доме в отношении принадлежащего ему на праве общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме;

- знакомиться с информацией, документами и сведениями подлежащими раскрытию со стороны управляющей организации в соответствии с действующим законодательством;

- участвовать в выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

- принимать участие в установлении размера взноса в фонд капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер взноса в фонд капитального ремонта;

- принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых как в очной, так и в заочной формах;

- на общих основаниях пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории города Новосибирска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Жилищным кодексом РФ порядке;
- требовать в установленном порядке от управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг);
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

2.3. Собственники помещений несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и **обязаны:**

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
- соблюдать права и законные интересы соседей;
- соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25;
- соблюдать настоящие правила проживания в жилом комплексе;
- производить платежи на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество, ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным;
- при внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, уплачивать пени (размер пени составляет 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно);
- соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории;
- выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно представлять управляющей организации сведения о смене Собственника с указанием Ф.И.О. нового Собственника и даты вступления нового Собственника в свои права, и представить в управляющую организацию копию документа, подтверждающего смену Собственника или арендатора;
- обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с управляющей организацией;
- своевременно сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику коммунальных услуг;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с управляющей организацией и оформления документов, предусмотренных Жилищным кодексом РФ;
- не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их демонтаж без согласования с УО и оформления документов, предусмотренных действующим законодательством;
- своевременно осуществлять поверку приборов учета, при расчете оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только проверенных приборов учета;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- представлять УО в установленные сроки показания приборов учета;
- при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами;
- в случае возникновения необходимости проведения УО работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств, возмещать УО стоимость указанных.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме **не вправе:**

- а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- б) 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, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме;
- в) производить переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования, общего имущества в многоквартирном доме, а также совершать иные действия в указанных помещениях, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в многоквартирном доме и оформлена разрешительная документация;
- г) производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование);
- д) осуществлять реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме без согласия собственников помещений в многоквартирном доме, а также согласования с органом, осуществляющим согласование;

е) осуществлять проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения без согласования с уполномоченными органами, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

ж) самовольно, без согласования с управляющей организацией размещать на фасаде и крыше многоквартирного дома внешние выносные блоки кондиционеров, антенны всех типов, прокладывать кабели (провода, слаботочные линии, оптические кабели) любого назначения.

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

3.1. Собственники, Арендаторы и пользователи помещений в многоквартирных домах не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям совместного проживания и работы (для нежилых помещений) в комплексе.

3.2. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решениями общих собраний собственников. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, предназначена доска объявлений в холле 1-го этажа и специальные доски объявлений, установленные у входа в подъезд, а так же иных специально оборудованных мест для размещения объявлений и рекламы.

3.4. Категорически запрещается писать что-либо на конструкциях, входящих в состав общего имущества, наносить рисунки на стены зданий и сооружений, за исключением случаев установленных нормативно-правовыми актами или согласованных с советом дома.

3.5. Собственники помещений (арендаторы) не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под эти цели) без соответствующего разрешения общего собрания собственников. Запрещается хранение в помещениях (колясочных, комнатах уборочного инвентаря и т.п.) или кладовых взрывоопасных или легковоспламеняющихся материалов.

3.6. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями без соответствующих проектных документов и согласований с уполномоченными на то организациями. Лоджии, находящиеся в общедолеовой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

3.7. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

3.8. Весь мусор и бытовые отходы должны сбрасываться в специальные контейнеры, а крупногабаритный в соответствующие контейнерные площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества (у дверей квартир, на лестничных клетках, в лифте и т.д.). При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами или силами управляющей организации и за свой счет.

3.9. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в мусоропровод (в случае наличия), на лестничные площадки, на лестницы, в технических помещениях многоквартирного дома. Запрещается курить в местах общего пользования на территории комплекса, подъездах, лифтах, детских площадках, лоджиях и балконах относящихся к общему имуществу, лестничных клетках и т.п.

3.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, остатки пищи, предметы интимной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования, производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение. В случае засора общего стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников помещений, в пользовании которых находится данный стояк, начисляемых согласно акта о выявленном нарушении.

3.11. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки и общедомовые инженерные коммуникации, проходящие внутри помещений, капитальным способом. В целях закрытия необходимо использовать легкоъемные материалы, а так же устранять смотровые лючки.

3.12. Запрещается производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию или состояние фасада здания, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением общего собрания собственников.

3.13. За исключением специально определенных мест отдыха, не разрешается играть или отдыхать, а также оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах общего пользования зданий, лестничных клетках, подъездах зданий, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или в других элементах общего пользования.

3.14. Посадка растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на земельных участках комплекса и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки с управляющей организацией.

3.15. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

3.16. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

3.17. Установка кондиционеров на фасад многоквартирных домов возможна только при предварительном согласовании данного вопроса с управляющей организацией, с учетом следующих правил:

- размещение осуществляется в рамках единой концепции, утвержденной застройщиком и закрепленной в паспорте фасада;
- крепление блоков осуществляется в соответствии с типовым узлом, разработанным застройщиком;
- конденсат из блока кондиционера, установленного на фасаде многоквартирного дома, предпочтительно отводится обратно в жилое помещение и выводится в канализационную систему дома.

4. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

4.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях в многоквартирном доме или элементах общего пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума (запаха) мешающего проживанию соседей.

4.2. Содержание собственниками в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка или шума (запаха), будут применяться, установленные законодательством, штрафные меры.

4.3. Домашние животные выгуливаются без поводков в строго отведенных для этого местах. На территории жилого комплекса животные необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов общего имущества, должны немедленно самостоятельно убирать за ними экскременты.

4.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними или дикими животными возникшие в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

4.5. Нахождение в местах общего пользования крупных собак (по наибольшему критерию: рост, которых в холке превышает 60 см, вес – 26 кг), а также собак бойцовых, служебных и охотничьих пород без намордников **запрещается**.

4.6. Все животные, выводимые собственником за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

5. ПАРКОВКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

5.2. Стоянка транспорта на территории жилого комплекса допускается только в специально отведенных местах для этого места, обозначенных дорожной разметкой и/или соответствующими дорожными знаками.

5.3. Все транспортные средства должны быть запаркованы таким образом, чтобы не блокировать движение других автомобилей и на срок не более 48 часов. При проведении работ по уборке территории домовладения собственники транспортных средств обязаны убрать автомобили в случае, если на досках объявлений были размещены объявления о предстоящих работах за 24 часа до проведения работ.

5.4. Парковочные места запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников, арендаторов и иных лиц, на законных основаниях владеющих жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

Закрепление парковочных мест за конкретными собственниками, а так же установление за это платы возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений.

5.5. Припаркованные и/или оставленные на стоянку автомобили не должны препятствовать проезду специальной техники или затруднять движение других автомобилей в пределах территории жилого комплекса и примыкающей территории.

5.6. Запрещается парковка и длительная стоянка на время более 1 часа (для посадки и высадки пассажира или для разгрузки или загрузки любого автотранспорта), перекрывающая пешеходные дорожки, проезды и проход к подъездам здания, рекреационным сооружениям, площадкам отдыха и т.д.

5.7. При нарушении правил парковки транспортных средств работниками управляющей организации и собственниками составляются акты, фиксирующие факт нарушения правил парковки. К нарушителям правил пользования общей парковкой на основании актов применяются штрафные санкции, принятые решением общего собрания собственников.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение автомобиля или утрату транспортного средства, которые могут иметь место при временной стоянке или парковке на территории жилого комплекса.

5.9. На прилегающей территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или неисправных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на его территории не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5.10. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцем автотранспортных средств за любое повреждение или ущерб, которые могут иметь при этом место.

5.11. В случае, если собственник (арендатор) помещения непосредственно и без уведомления нанимает работников управляющей организации для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, управляющая организация не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями работников.

5.12. В случае нарушения настоящих правил парковки транспортных средств управляющая организация имеет право осуществить действия по перемещению транспортного средства лица, нарушившего настоящие правила, с отнесением на счет последнего расходов, связанных с таким перемещением.

6. РЕКРЕАЦИОННЫЕ СООРУЖЕНИЯ.

6.1. К рекреационным сооружениям относятся: детская игровая площадка, спортивные площадки, газоны, площадки для отдыха, фонтаны и искусственные водоемы (при наличии).

6.2. Категорически запрещается курение в рекреационных сооружениях и местах отдыха детей. В случае нарушения данного положения, по факту нарушения составляется акт работниками управляющей организации, охранной организации и/или собственниками, указанные акты направляются в уполномоченные органы для привлечения виновного к административной ответственности.

6.3. В случае повреждения рекреационных или общественных сооружений или установленного в них оборудования, возникшего по вине владельца, арендатора, приглашенных лиц или домашних животных, ремонт производится за счет собственника помещения.

6.4. Посетители детской площадки обязаны:

- Соблюдать настоящие правила посещения детской площадки.
- Соблюдать и поддерживать общественный порядок и общественные нормы поведения.
- Вести себя уважительно по отношению к другим посетителям.
- В случае обнаружения неисправности на детской площадке незамедлительно сообщать об этом в управляющую организацию.

6.5. На детской площадке запрещается:

- Пользоваться детским игровым оборудованием лицам старше 16 лет и весом более 70 кг.
- Перелезать через ограждения, залезать на крыши и т.п.
- Мусорить, курить и оставлять окурки, приносить и распивать спиртные напитки, оставлять стеклянные бутылки.
- Выгуливать домашних животных.
- Использовать игровое оборудование не по назначению, наносить ущерб оборудованию.
- Нарушать тишину и покой граждан с 22-00 до 08-00 часов.
- Парковать автотранспорт.
- Разжигать костры, мангалы (барбекю и т.п.).
- Загрязнять территорию зелёных насаждений и детской площадки бытовым мусором.
- Ломать и портить деревья, кустарники, газон, подвешивать на деревья верёвки, качели, гамаки.
- Ломать и переставлять скамейки и урны.
- Находиться детям до 7 лет без присмотра взрослых.
- Находиться лицам в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.
- Приносить любые виды взрывоопасных, пожароопасных, токсичных и сильно пахнущих веществ.
- Использовать в качестве покрытия под комплексом твердых покрытий типа бетона или асфальта.
- Нецензурно выражаться.
- Самостоятельно регулировать любое оборудование.
- Совершать противоправные действия.

6.6. Общие рекомендации по поведению на детской игровой площадке:

- На детской игровой площадке надлежит вести себя вежливо, здороваться, когда приходите, сопровождать свои просьбы такими словами как «спасибо», «будьте любезны» и «пожалуйста», улыбаться и не забывать попрощаться при уходе с площадки.

Не забывайте, что дети внимательно следят за вами и всё подмечают. Поэтому, будучи вежливыми, вы не только сохраняете мир на площадке и производите хорошее впечатление на окружающих, но и положительно влияете на своего ребёнка.

- На детской площадке приветствуется помощь и взаимовыручка. Если вы стали свидетелем случившейся неприятности — стоит предложить свою посильную помощь малышу или его матери. Зачастую родитель, попавший в неприятность, просто испытывает смущение и от того не просит окружающих о помощи. Если вы видите, что можете помочь в ситуации — отчего бы не попытаться это сделать?

- Чтобы ваш малыш на площадке не попадал в разнообразные неприятности, нужно внимательно следить за ним и объяснить ему, как надо себя вести в общественных местах, к которым относится детская площадка.

- В случае нахождения на комплексе двух и более детей необходимо пресекать любые попытки ссоры между ними.

- Необходимо пресекать бравату, бахвальство детей при использовании элементов детской игровой или спортивной площадки.

6.7. Специальные рекомендации по использованию оборудования детской игровой площадки:

- Игровая зона под конструкциями комплекса должна быть свободна от посторонних предметов, для уменьшения вероятности получения травмы в случае падения.

- Одежда ребенка должна быть удобной. Она не должна сковывать движения. Наличие посторонних колющих предметов на одежде или в карманах (например, значки, булавки, заколки, мелкие игрушки и т.п.) могут явиться причиной травмы.

- Использование динамических элементов (качелей, качалок, каруселей) производить осмотрительно, учитывая присутствие и перемещение детей, находящихся на площадке.

- Использование динамических элементов с одним посадочным местом, допускается исключительно одним ребёнком.

- Использование динамических элементов с двумя и более посадочными местами желательно детьми примерно одного возраста.

- Категорически запрещается сходить (спрыгивать) с динамических элементов: качелей, качалок, каруселей до момента полной остановки всех узлов изделия.

6.8. Каждая детская игровая площадка должна быть оборудована правилами пользования такой площадкой.

6.9. Посетители спортивных площадок имеют право:

- Посещать спортивные площадки, организовывать на них спортивные игры;
- Использовать спортивные сооружения для непосредственного проведения тренировочного процесса как самостоятельно, так и в составе команды;
- Пользоваться личной спортивной (форменной) одеждой и обувью, которые соответствуют нормам техники безопасности и санитарно-гигиеническим требованиям.

6.10. Посетители спортивных площадок обязаны:

- Соблюдать настоящий порядок пользования спортивной площадки и нормы поведения в общественных местах.
- Выполнять требования тренеров-преподавателей по спорту, инструкторов по физической культуре, сотрудников охраны и технического персонала управляющей организации, не допуская проявлений неуважительного отношения к ним, а так же к иным посетителям спортивной площадки.
- Бережно относиться к имуществу комплекса, соблюдать правила использования спортивного инвентаря и оборудования.
- Соблюдать чистоту и тишину (с 22-00 до 8-00) на территории спортплощадок.
- Приступать к спортивно- тренировочным занятиям только при условии удовлетворительного общего состояния.
- Иметь при себе спортивную одежду, обувь, инвентарь и иные принадлежности в соответствии с выбранным видом занятия.
- Строго соблюдать требования норм безопасности во время занятий на спортивных площадках.

6.11. Посетителям спортивной площадки запрещается:

- приносить на территорию спортплощадок продукты питания и принимать пищу на спортивных площадках, за исключением воды и безалкогольных напитков;
- проносить огнестрельное и холодное оружие, химические и взрывчатые вещества, колюще-режущие предметы, спиртные напитки и иные предметы и средства, наличие которых у посетителя, либо их применение (использование), может представлять угрозу для безопасности окружающих;
- размещать объявления, рекламные материалы или иные документы без разрешения управляющей организации;
- распивать пиво и спиртосодержащие напитки;
- находиться на территории спортплощадки в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения;
- использовать открытый огонь, фаеры и иные пиротехнические изделия, разводить костры, мангалы (барбекю);
- курить на спортивных площадках и всей территории жилого комплекса;
- входить на территорию спортплощадок с детскими колясками, а также въезжать на велосипедах, мото- и автотранспорте;
- находиться на спортивных площадках детям: в возрасте до 10 лет без сопровождения взрослых; в возрасте до 16 лет без сопровождения взрослых после 20.00 часов;
- входить на территорию площадки с животными, выгуливать животных (особенно собак).
- бросать посторонние предметы, оставлять жевательную резинку и мусор, разливать какие-либо жидкости на покрытие, а так же причинять ущерб покрытию и инвентарю какими-либо предметами, наносить надписи и рисунки;
- висеть на ограждениях, воротах и других конструкциях спортивной площадки не предназначенных для этого;
- использовать оборудование спортивной площадки не по прямому назначению.
- создавать конфликтные ситуации, выражаться нецензурной бранью, допускать оскорбительные выражения и хулиганские действия в адрес других лиц.

6.12. Общие требования к поведению на спортивно-игровых площадках:

- Строго выполнять правила проведения спортивных и подвижных игр.
- Избегать столкновений с соперниками и не допускать грубых приемов, если того не требуют условия тренировки, «перемещаясь спиной» смотреть через плечо.
- Исключить резкое изменение своего движения, если этого не требуют условия игры.
- Быть внимательным и сосредоточенным при выполнении упражнений, технических приемов и тактических установок.
- Заниматься в соответствующей форме и обуви.
- Заниматься только на исправном спортивном оборудовании, с исправным инвентарем.
- Использовать спортивное оборудование и инвентарь по прямому назначению.
- Запрещается производить самостоятельную разборку, сборку и ремонт спортивных снарядов и оборудования.

6.13. Общие правила поведения на рекреационных сооружениях:

Запрещено:

- проносить огнестрельное и холодное оружие, химические и взрывчатые вещества, колюще-режущие предметы, спиртные напитки и иные предметы и средства, наличие которых у посетителя, либо их применение (использование), может представлять угрозу для безопасности окружающих;
- размещать объявления, рекламные материалы или иные документы без разрешения управляющей организации;
- распивать пиво и спиртосодержащие напитки, курить, нецензурно выражаться;
- находиться на территории рекреационных сооружений в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения;
- использовать открытый огонь, фаеры и иные пиротехнические изделия, разводить костры, мангалы (барбекю);
- выгуливать домашних животных;
- купаться в фонтанах и искусственных водоемах;
- бросать любые предметы в фонтан и искусственные водоемы.

6.1.4. В случае нарушения посетителями установленных правил пользования детскими игровыми площадками и/или спортивными площадками, работники управляющей организации и/или охранной организации вправе делать им соответствующие замечания, а также, при необходимости, требовать покинуть территорию детской игровой или спортивной площадок, а в отношении лиц, не проживающих на территории комплекса может быть применено требование покинуть территорию комплекса.

7. ВСЕЛЕНИЕ И ВЫЕЗД.

7.1. При выезде или въезде новых собственников (арендаторов) в любое помещение многоквартирного дома, его собственник (арендатор), прежний или новый, обязан уведомить управляющую организацию о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также мусор, возникшие в результате данного переезда и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного и строительного мусора производится собственником самостоятельно, либо силами управляющей организации за счет собственников.

7.2. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается. Перегруз лифтов не допускается. Ответственность за перегруз лифтов несут собственники (арендаторы). Работники управляющей организации, при установлении факта нарушения правил использования лифтов собственниками (арендаторами) или рабочими, осуществляющими погрузо-разгрузочные работы, могут временно до окончания погрузо-разгрузочных работ отключить лифты.

7.3. При выезде или въезде новых собственников (арендаторов) в любое помещение многоквартирного дома, его собственник (арендатор), прежний или новый, обязан предоставить в управляющую организацию копии соответствующих документов, подтверждающих право. Одновременно с представлением документов в управляющую организацию предоставляются телефоны собственников (представителей собственников, ответственных лиц от собственников – юридических лиц), адреса для направления корреспонденции, адреса электронной почты.

8. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

8.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы своими действиями не вызвать пожара.

8.2. При курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, бенгальских огней и хлопушек соблюдать меры безопасности.

8.3. При проведении праздников запрещается использование внутри помещений многоквартирного дома фейерверков, ракет и петард.

8.4. При проведении праздников разрешено использование фейерверков, ракет и петард вне помещений многоквартирного дома, только в местах, предварительно согласованных с управляющей организацией. В случае отсутствия такого согласования или невозможности использования указанных средств с точки зрения правил противопожарной безопасности, использование фейерверков, ракет и петард вне помещений многоквартирного дома запрещено.

8.5. Противопожарное оборудование должно быть исправным, находится в специально предназначенных для него местах.

8.6. Собственники обязаны:

- содержать элементы системы противопожарной автоматики, расположенные в квартире в работоспособном состоянии.

8.7. Запрещено:

- разводить костры, мангалы (барбекю), использовать коптильни в помещениях внутри дома, в том числе в квартирах, холлах, на крыше, балконе, лоджии и т.п.

9. ДЕЙСТВИЯ В ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЯХ

9.1. В случае обнаружения подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории, если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания. Если Вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен — немедленно сообщите о находке в отделение полиции, в управляющую организацию или охранную организацию.

Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

Зафиксируйте время обнаружения находки.

Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

9.2. Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

9.3. Родители, несут ответственность за жизнь и здоровье детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

9.4. Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, — это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

10. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭВАКУАЦИИ.

10.1. Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии, землетрясении и т.п.

10.2. Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

10.3. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

- Возьмите личные документы, деньги, ценности.

- Отключите электричество, воду, газ.

- Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

- Обязательно закройте входную дверь на замок, — это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

10.4. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

10.5. В покинутое помещение можно вернуться только после разрешения ответственных лиц.

10.6. Помните: Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.

11. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ

11.1. Осмотры общего имущества осуществляются работниками управляющей организацией.

11.2. Собственники, Проживающие и пользователи обязаны допускать в занимаемое помещение представителей УО для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

11.3. Ежегодно, в заранее определенные сроки, УО проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений. Уведомление о дате проведения осмотра направляется Проживающему за семь дней до назначенной даты проведения осмотра.

11.4. В случае невозможности проведения УО осмотров общего имущества и мероприятий по техническому обслуживанию, лица препятствующие осмотрам общего имущества несут всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

11.5. Контроль соблюдения Правил в пределах своей компетенции осуществляется:

- работниками управляющей организацией,
- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами;
- территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации;
- а также иными уполномоченными органами.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Экострой»**

_____ / Деев К.В./

М.П.

По доверенности, удостоверенной Чернышенко Алексеем Андреевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Моржаковой Натальи Петровны, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, доверенность от 26.04.2019 г. зарегистрировано в реестре за № 54/74-н/54-2019-1-1816

Участник долевого строительства:

ФИО

_____/ФИО/