

Договор № _____
долевого участия в строительстве многофункционального жилого комплекса
(многоквартирного жилого дома)

г. Ульяновск

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Русская Строительная Компания», зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством РФ (ОГРН 1147327001425), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора действующего на основании устава, с одной стороны,
и **гражданин РФ Ф.И.О.**, паспорт серия _____ № _____ выдан «___» _____ 20__ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», при совместном упоминании - «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик действует на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с разрешением на строительство № 73-73-151-2018 от 06.03.2018 г. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети INTERNET на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и /или с привлечением других лиц построить многофункциональный жилой комплекс (многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства, а Участник(и) долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, со следующими характеристиками:

Строительный адрес многоквартирного дома: г. Ульяновск, ул. Ефремова (73:24:031402:753)

Многофункциональный жилой комплекс (Многоквартирный дом)

Количество жилых этажей – 7

Материал наружных стен – кирпичный

Материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные панели

Класс сейсмостойкости – 5 баллов

Класс энергоэффективности – А+

1.2.1. Объектом долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, является **квартира** в Многофункциональном жилом комплексе (Многоквартирном жилом доме) далее Многоквартирном доме, со следующими характеристиками:

1. Номер секции (подъезда) _____

Этаж _____

Условный строительный номер квартиры _____

Количество комнат _____,

Общая площадь объекта долевого строительства _____ м²

Общая площадь передаваемой квартиры _____ м² квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий.

Отделка объекта долевого строительства включает в себя: установку оконных конструкций, установку временной входной двери в квартиру, монтаж системы отопления, в том числе отопительного котла в соответствии с проектом (без отопительных приборов), подводку электрической сети с вводом в квартиру с установкой этажных электрощитов и прибора учета электроэнергии в электрощитовых на лестничной площадке, либо внутри квартиры, выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (отводы заканчиваются вентилями и заглушками), выполнение стояков системы канализации с отводами для подключения без выполнения внутриквартирной разводки, выполнение системы естественной вентиляции.

Застройщик по Объекту долевого строительства не выполняет следующие виды работ, в том числе не осуществляет поставку материалов и оборудования: установку межкомнатных перегородок и дверей и оконных откосов; отделку квартиры, включая устройство гидроизоляции и выравнивающей стяжки полов, тепловозвукоизоляции, устройство полов в жилых помещениях, в санузлах и в коридорах, а именно устройство линолеума или иных напольных покрытий, оштукатуривания, шпатлевки железобетонных и гипсовых перегородок и потолков; окраску или оклейку обоями стен и потолков, а также отделку керамической плиткой в санузле на полах и стенах; разводку внутриквартирного водопровода и канализации, установку сантехприборов и сантехфаянса; установку электрозвонков и электроплит; внутриквартирную разводку телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонной сети и не производит установку оконечных устройств от поэтажного щитка до квартиры, установку вентиляционных решеток на системах естественной вентиляции, устройство встроенной мебели и антресолей, и иных работ не предусмотренных абзацем пятым п. 1.2.1.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, является проектной. Фактическая площадь Объекта долевого участия определяется после проведения технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2.2. **Застройщик** осуществляет строительство **Многоквартирного дома** на основании Разрешения на строительство № 73-73-151-2018 от 06.03.2018 г.

1.2.3. **Сведения о земельном участке, на котором осуществляется строительство:** земельный участок площадью 6 228 кв.м. (шесть тысяч двести двадцать восемь квадратных метров), кадастровый номер **73:24:031402:753**, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для иных видов жилой застройки, расположенный по адресу: РФ, Ульяновская обл., г. Ульяновск, Засвияжский р-н, ул. Ефремова (далее – Земельный участок) и принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 73АА Участник долевого строительства _____ Застройщик _____

№902737, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области «19» декабря 2014 г.

1.3. Единственный уполномоченный (эскроу-агент) для открытия счетов эскроу является ПАО «Сбербанк».

1.4. Участник долевого строительства извещен и согласен, что условия отделки объекта долевого строительства, указанные в п. 1.2. настоящего Договора не обеспечивают полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

1.5. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации.

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество: несущие инженерные конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, крышу, лестничные клетки, лифтовую шахту. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна размеру площади Объекта долевого строительства.

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

1.7. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

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

1.10. Расходы по государственной регистрации изменений к настоящему Договору несет (уплачивает) инициатор внесения данных изменений, если иное не предусмотрено нормами действующего законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц, Многофункциональный жилой комплекс (Многokвартирный дом) и передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется, на условиях настоящего Договора, оплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Срок ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию «01» мая 2022 г. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих исполнению срока передачи Объекта долевого строительства Застройщиком, срок передачи квартиры может быть изменен Застройщиком. Застройщик имеет право сдать объект досрочно.

2.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства - в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию. Застройщик имеет право передать объект досрочно.

2.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, или даты, когда акт приема-передачи должен был быть подписан, независимо от времени государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства на свое имя за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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 или иного документа о передаче объекта долевого строительства или даты, когда акт приема-передачи должен был быть подписан, независимо от времени государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства на свое имя.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору является: **использование счетов эскроу.**

2.7. С заключением настоящего договора Участник долевого строительства дает безусловное согласие Застройщику на передачу в залог указанных объектов в пункте 1.2 настоящего Договора, в том числе право на передачу Земельного участка, указанного в пункте 1.2.2 настоящего Договора, в ипотеку ПАО Сбербанк в обеспечение обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному в целях финансирования строительства».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора (Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Русская Строительная Компания»

Депонируемая сумма: (_____) рублей.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее **01 ноября 2022 г.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

3.2.2. Оплата Участником долевого строительства цены Договора (Объекта долевого строительства) осуществляется в следующие сроки: до «___» _____ **20__ г.**

3.2.3. Обмен информацией, касающейся расчетов по счету эскроу осуществляется по реквизитам, указанным в п.9 настоящего Договора.

3.3. В случае изменения по окончании строительства фактической общей площади квартиры, определяемой по результатам проведения технической инвентаризации на момент ввода дома в эксплуатацию, расчеты сторон подлежат изменению и основываются на площади, указанной в результатах проведения технической инвентаризации на момент ввода дома в эксплуатацию, а не в проектно-сметной документации. Перерасчет производится в случае увеличения или уменьшения площади для Участника. При этом, установленная в п. 3.1 цена Договора считается договорной.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена.

3.5. Основания и порядок прекращения договора счета эскроу (заключаемого во исполнение настоящего Договора), включая порядок возврата денежных средств и все следующие за ними правовые последствия регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормами законодательства РФ.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать совместно с Участниками долевого строительства настоящий Договор в установленном законом порядке в течение месяца со дня подписания.

4.1.3. Передать Участникам долевого строительства, при условии полной оплаты цены Договора, Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.4. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.5. Передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качественные характеристики которого соответствуют условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального жилого комплекса (Многоквартирного жилого дома).

4.1.7. Передать Участникам долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а именно: справку об оплате стоимости жилья или о частичной оплате, акт приема-передачи объекта долевого строительства.

4.1.8. В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязуется направить Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многофункционального жилого комплекса (многоквартирного дома) и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участников долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. При уклонении участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участникам долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. Участники долевого строительства обязуются:

4.2.1. Зарегистрировать совместно с Застройщиком настоящий Договор в установленном законом порядке в течение месяца со дня подписания.

4.2.2. В соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора оплатить полностью цену Договора.

- 4.2.3. Не претендовать на жилые и нежилые помещения, финансируемые Застройщиком за свой счет.
- 4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома немедленно сообщить об этом Застройщику.
- 4.2.5. До подписания акта-приема передачи квартиры не производить на Объекте долевого строительства какие-либо работы.
- 4.2.6. Эксплуатировать объект долевого строительства согласно инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры).
- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 4.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Договора, путем внесения на счет эскроу денежных средств в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 4.5. Участники долевого строительства обязаны оформить право собственности на объект долевого строительства в течение двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи помещения или даты, когда акт приема-передачи должен был быть подписан.
- 4.6. Участники долевого строительства с даты ввода объекта в эксплуатацию обязаны нести расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства и мест общего пользования. Данная обязанность возникает у Участников долевого строительства после подписания акта приема-передачи помещения или даты, когда акт приема-передачи должен был быть подписан, независимо от времени государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства на свое имя.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

- 5.1.1. Оказать на возмездной основе Участникам долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 5.1.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке внести изменения в проектную документацию при условии, что внесенные в проектную документацию изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства и не затрагивают характеристики объекта долевого строительства в отношении площади более чем на 5% (пять процентов).

5.2. Участник долевого строительства вправе:

- 5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Регистрация права общей долевой собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участников долевого строительства.
- 5.2.2. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участников долевого строительства после полной оплаты стоимости Объекта долевого участия, указанного в п. 3.1. настоящего договора.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 6.1. Уступка участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора Застройщику.
- 6.2. В случае неуплаты Участниками долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 6.3. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 7.2. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.
- 7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Застройщик и / или Эскроу-агент обязаны вернуть Участникам долевого строительства внесенные им денежные средства в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормами законодательства РФ». Застройщик вправе потребовать от Участников долевого строительства оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с законодательством РФ.
- 7.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 7.5. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в указанных в п.7.4. настоящего Договора случаях, либо

в иных случаях, подразумевающих вину Участников, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участников.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Участниками в одностороннем порядке, в случаях, установленных законодательством РФ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участниками и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участники не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.7. При наступлении оснований для возврата Участникам долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участникам долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из сторон.

8.2. Участникам долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Участники подтверждают, что данная сделка не является кабальной, не совершена под принуждением и не является сделкой под давлением. Существенные условия настоящего Договора понятны Участникам долевого строительства, подписанием настоящего Договора Участники долевого строительства подтверждают факт ознакомления с проектной декларацией по вышеуказанному объекту долевого строительства и иными документами, ознакомление с которыми возможно в соответствии с действующим законодательством. Участники долевого строительства согласны с консолидированной ответственностью за исполнение своих обязательств перед Застройщиком. Адрес электронной почты Участников приравнивается к обычному почтовому адресу и может равноправно использоваться Застройщиком для уведомления Участников наравне с обычными средствами уведомления.

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

8.4. Расторжение настоящего Договора по инициативе Участников долевого строительства возможно только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

8.6. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

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

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

8.9. В соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, Участники долевого строительства как залогодержатели земельного участка, дают свое безусловное согласие Застройщику на раздел, выдел, объединение, перераспределение земельного участка на котором расположен указанный Дом.

8.10. Неотъемлемой частью настоящего договора являются: План объекта на этаже многоквартирного дома с выделением на нем Объекта долевого строительства (Приложение №1), инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры) (Приложение № 2).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Русская Строительная Компания»

ОГРН 1147327001425, ИНН 7327072221, КПП 732701001,

Юридический адрес: 432000 Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Федерации, 17.

р/с 40702810869000009996, Кор. счёт: 3010181000000000602 в Ульяновском отделении №8588 ПАО Сбербанк БИК 047308602,

Escrow_Sberbank@sberbank.ru, 8-800-707-00-70, доб.60992851

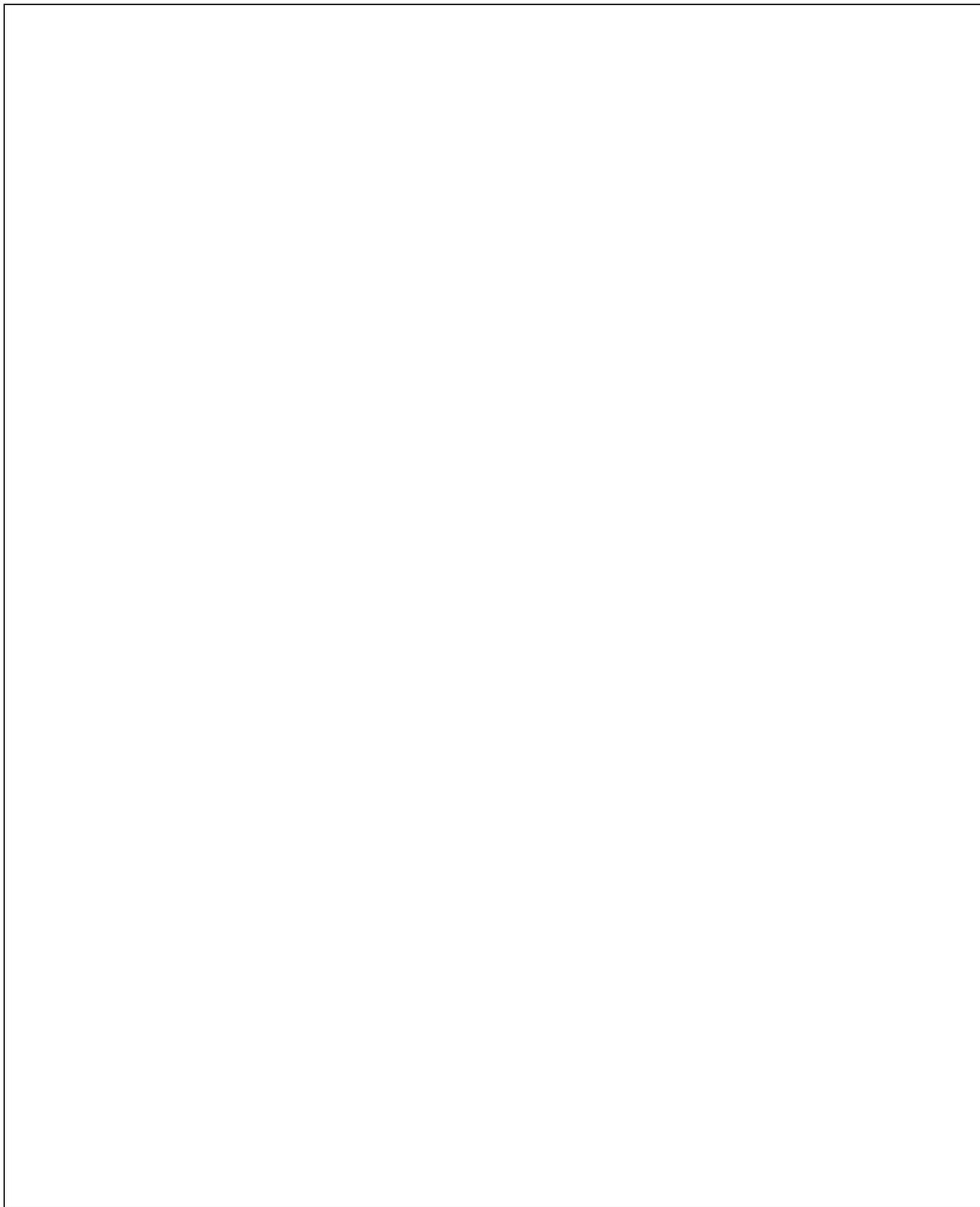
тел. +7 8422 73 19 99, feedback: chance4u731999@ya.ru

Генеральный директор Герасимов Сергей Сергеевич

Участник долевого строительства:

гражданин **РФ** _____ **Ф.И.О.** _____, паспорт серия _____ № _____ выдан
« _____ » _____ г. _____, код подразделения _____,
зарегистрирован по адресу: _____, тел.: _____, электронная почта: _____

**План объекта на этаже многоквартирного дома
с выделением на нем Объекта долевого строительства**



Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры)

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры)

При эксплуатации квартир необходимо:	При эксплуатации квартир запрещается:
<p>1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.</p> <p>2. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.</p> <p>3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громозкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.</p> <p>4. В доме установлены окна и балконные двери из ПВХ-профиля с поворотно-откидным открыванием. Для обеспечения нормальной работы вентиляции, необходимо регулярное проветривание помещений в режимах открывания створок в течении 15-20 минут 2-3 раза в день, и режиме минимального открывания в течении 8 часов (при отрицательных температурах).</p> <p>5. В случае появления на поверхности пластикового окна конденсата необходимо открыть окно и проветрить помещение. Причиной конденсата на окнах в течении первых двух-трех лет эксплуатации может служить влажность в помещениях, создаваемая вследствие "высыхания" конструкций здания, набравших воду в процессе строительства или ремонта при выполнении работ с материалами, содержащими большое количество воды (раствор, бетон) и технологии работ (увлажнение стяжки пола и т.д.).</p> <p>6. Металлические ограждения на балконах и лоджиях должны периодически (1 раз в 3-5 лет) окрашиваться атмосферостойчивыми красками с предварительной очисткой от ржавчины.</p> <p>7. После установки металлической ванны, моек выполнить заземление их к системе дополнительного уравнивания потенциалов.</p>	<p>1. Пробивать новые оконные и дверные проемы без проекта, утвержденного межведомственной комиссией при городской архитектуре.</p> <p>2. Сушить белье в комнатах и местах общественного пользования.</p> <p>2. Не допускается установка металлических решеток на окна здания с наружной стороны.</p> <p>3. При эксплуатации дома запрещается пробивать новые проемы во внутренних несущих стенах, увеличивать проемы в перегородках без разрешения соответствующих организаций.</p> <p>4. Запрещается устанавливать новые перегородки или сдвигать существующие, что влечет перераспределение нагрузок на перекрытия и появление деформаций. При необходимости данный вид работы следует выполнять по специально разработанному проекту.</p> <p>5. Запрещается пробивать в перекрытиях отверстия, гнезда или борозды без специального проекта. При составлении проекта должны быть определены для каждого конкретного случая порядок производства работ, необходимые мероприятия по технике безопасности и т.д.</p> <p>6. Не допускается размещение на лоджиях громоздких и тяжелых вещей, захламление, загрязнение и т.д. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций лоджий работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. В случае аварийного состояния лоджий необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту, разработанному специализированной организацией.</p> <p>7. На полы не допускаются следующие механические воздействия: удары при падении с высоты 1м твердых предметов массой более 2кг; волочение твердых предметов по полу с острыми углами и ребрами; работа острыми инструментами. Категорически запрещен демонтаж вентиляционных блоков, а также нарушать целостность вентиляционного блока.</p> <p>10. Долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Запрещается заделывать распределительные коробки, нарушать целостность основной и дополнительных систем уравнивания потенциалов.</p> <p>Запрещается захламлять холлы и места общего пользования в доме;</p> <p>Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громозкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации;</p> <p>Не допускается использование электрических/газовых плит для обогрева помещения.</p> <p>Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:</p> <ul style="list-style-type: none"> -загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими). - вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных участках земли, выходящих за городской проезд; - мытья машин на придомовой территории. -самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов, лоджий; -загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами; -выливания во дворы помоев, выбрасывание пищевых и других отходов мусора, а также закапывание или сжигания его во дворах; -крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.