

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ульяновск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Магма Симбирск» (Зарегистрировано Межрайонной ИФНС России №2 по Ульяновской области 22 марта 2011г., ОГРН 1117321000510, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 73 №002014625; ИНН/ КПП 7321316785 / 732601001, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 09 июня 2018 года; место нахождения: 432012, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Луначарского, д. 23В, 1 этаж, офис 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Рушкина Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр РФ: _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серии: _____, выдан: _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, в дальнейшем именуемый «**Участник**» либо «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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», Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также другими нормативными правовыми актами.

Строительство Многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с **Разрешением на строительство № 73-73-126-2020, выданным 20.08.2020 г. Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска.**

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:010808:23 площадью 3590,4 кв.м. принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи незастроенного земельного участка находящегося в собственности АО «ФПК» №ФПК/06/КП/9779/19/000005 от «28» августа 2019 г., заключенного с АО «ФПК», зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «12» сентября 2019 г. за № 73:24:010808:23-73/049/2019-2 г.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Многоквартирному жилому дому, в том числе с проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства. Участнику понятно содержание данных документов. Участник долевого строительства согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно: **Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Локомотивная, д. 83** (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого

строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора (далее - «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на основании передаточного акта.

Создаваемый объект недвижимого имущества имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный жилой дом
Назначение объекта	жилое
Этажность	13
Общая площадь	9621,9 кв.м.
Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас с заполнением из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	-

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат:	
4.	Количество лоджий	
5.	Площадь лоджий:	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования:	
7.1.	в т.ч. площадь кухни	
7.2.	в т.ч. площадь санузла	
7.3.	в т.ч. площадь ванной комнаты	
7.4.	в т.ч. площадь коридора	
8.	Этаж	
9.	Секция (подъезд)	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ)	
11.	Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений с применением понижающего коэффициента	
12.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
13.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в строительном варианте без отделки.

Место расположения Квартиры, планировка определены в соответствии с проектной документацией в Приложении №1 «План объекта долевого строительства» и Приложении №2 «Инструкция по эксплуатации», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

2.5. Правом на оформление Объекта в собственность Участник наделяется после завершения строительства Дома и его ввода в эксплуатацию, подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы в полном объеме, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника на Объект принимает на себя Участник.

2.6. Участник уведомлен о том, что Указанный в пункте 2.1 Договора адрес является строительным адресом строящегося Дома. В процессе строительства жилого дома либо после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.7. Планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – **25 сентября 2022 года** Срок завершения строительства Дома, указанный в Договоре, может быть изменен Застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Дома.

2.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: не позднее 90 (девяноста) рабочих дней с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки.

3.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственными и привлеченными инвестиционными средствами, необходимых для финансирования строительства Дома. Под консолидацией средств понимается:

- объединение вложений, необходимых для строительства Дома;
- направление денежных средств на финансирование строительства Дома.

3.1.3. Сообщать Участнику о необходимости его присутствия на мероприятиях, требующих его личного участия, за 5 (Пять) календарных дней до даты проведения такого мероприятия.

3.1.4. Обеспечить Участнику долевого строительства право на оформление (после завершения строительства Многоквартирного жилого дома и его ввода в эксплуатацию, передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту) права собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего договора, путем передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

3.1.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому сторонами при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены договора. Если к моменту передачи объекта долевого строительства оплата цены договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче объекта долевого строительства.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при его отказе от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за Объект, произведенные в период с даты истечения предельного срока принятия Объекта Участником до даты оформления одностороннего акта передачи Объекта, взыскиваются Застройщиком в полном объеме с Участника в судебном порядке.

Неисполнение Участником требования о принятии Объекта долевого строительства и наличие у Застройщика сведений о получении Участником уведомления о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует об исполнении Застройщиком обязанности по уведомлению Участника о готовности передать Объект долевого строительства.

3.2.2. Завершить строительство дома и передать Объект долевого строительства Участнику ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем Договоре.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи объекта.

3.2.3. Без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию. Стороны соглашаются, что изменение проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

- изменения проектной документации при условии допустимого изменения общей площади жилого помещения (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений) не более 5 (Пяти) процентов от площади, указанной в настоящем договоре (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;
- изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества,

расположенных за пределами многоквартирного дома;

- изменения цветовых решений фасада многоквартирного дома;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома
- изменение вида использования нежилых помещений многоквартирного дома;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- иные необходимые изменения, обусловленные обстоятельствами, в т.ч. не зависящими от волеизъявления Застройщика.

4.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

4.1. Участник обязан:

4.1.1. Уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в п.п. 5.2., 5.3., 5.4. Договора, на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

4.1.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

4.1.3. Нести расходы (затраты) по содержанию (эксплуатации) Объекта долевого строительства, мест общего пользования и общего имущества Дома, находящегося в долевой собственности Участника, с момента подписания Сторонами передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений пп. 3.2.1. настоящего Договора. Данная обязанность возникает у Участника долевого строительства независимо от времени государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений, и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области. Участник обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области с заявлением о регистрации за ним права собственности на Объект с предоставлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником указанной обязанности, Застройщик вправе обратиться к Участнику с требованием об оплате Участником фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.1.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение 5 (пяти) рабочих дней, после

получения указанного сообщения. В случае нарушения указанного срока передачи Объектов не по вине Застройщика, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по нарушению срока передачи Объектов. Наличие устранимых недостатков в Объектах не является основанием к не подписанию передаточного акта на Объекты. Претензии о недостатках принимаются Застройщиком в установленном законом порядке.

4.1.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него.

4.1.8. В связи с проектировочными особенностями многоквартирного жилого дома Участник долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Многоквартирного жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.1.9. В случае осуществления ремонтных работ после государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), Участник долевого строительства обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования с Застройщиком и с уполномоченными государственными органами. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, проведение указанных действий полностью освобождает Застройщика от ответственности за их возможные негативные последствия, при этом Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 5 (пяти) процентов от цены настоящего договора и возмещение в полном объеме затрат и убытков Застройщика, понесенных им в связи с ликвидацией перепланировки и (или) переустройства, проведенного Участником долевого строительства. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока, то есть 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Расходы по перепланировке и/или переустройству, включая оформление необходимой технической и инвентаризационной документации в отношении Объекта и дома в целом относятся на Участника.

4.1.10. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена настоящего Договора является твердой, изменению не подлежит и уплачивается Участником после государственной регистрации договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

5.2. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства по Договору, не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Многоквартирного жилого дома, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объекта долевого строительства.

5.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

5.3.1. **Эскроу-агент:** Акционерное Общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3349; ОГРН 1027700342890), юридический адрес: Россия, 432017, г. Москва, пер. Гагаринский, д.3, ИНН 7725114488, Мордовский региональный филиал Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» корреспондентский счёт 30101810900000000750 в отделении НБ Республика Мордовия г. Саранск, БИК 048952750, место нахождения: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д. 47А, телефон: (8342)292301.

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Магма Симбирск»**

Депонируемая _____ сумма: _____
(_____) рублей 00 копеек

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 31.03.2023 г. (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 3 квартал 2022 г.).

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства информации о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы:

- в течение 5 (пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области собственными средствами;
- в течение 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за счет кредитных средств.

5.3.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета в следующем порядке:

- после государственной регистрации настоящего Договора за счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
- за счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, - не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (генеральная лицензия банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года), основной государственный регистрационный номер 1027700132195; местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893. Почтовый адрес: Ульяновское отделение № 8588 ПАО Сбербанк, 432063 г. Ульяновск, ул. Гончарова, 40 а. Корреспондентский счет 30101810000000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области, БИК 047308602, КПП 732502002 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк далее - банк), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____ г, заключенному между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек, на срок _____ (_____) месяцев.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

5.3.3. Обязательным условием договора счета эскроу является положение о том, что денежные средства после раскрытия счета эскроу в пользу **Застройщика** осуществляется на расчетный счет Застройщика **р/с 4070281092000001675** в Акционерном Обществе «Российский Сельскохозяйственный банк» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3349; ОГРН 1027700342890), юридический адрес: Россия, 432017, г. Москва, пер. Гагаринский, д.3, ИНН 7725114488, в Мордовском региональном филиале Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» корреспондентский счёт 3010181090000000750 в отделении НБ Республика Мордовия г. Саранск, БИК 048952750, место нахождения: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д. 47А, телефон: (8342)292301.

5.3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

5.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством РФ порядке.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

5.5. Стороны настоящим установили, что площади Объекта, указанные в п.2.2. Договора, являются проектными и включают в себя площади балкона/лоджии/других помещений, не учитываемых при подсчете общей площади жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь жилого помещения без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений подлежит уточнению по результатам проведения кадастровых работ. Стороны договорились, что по результатам таких работ цена договора изменению не подлежит, независимо от того, в большую или меньшую сторону произошло указанное изменение.

5.6. На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

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

Участника.

На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект находится в силу закона в залоге у Банка до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

6. ГАРАНТИИ

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества Объекта долевого строительства является акт приемочной комиссии о вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.2. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В случае нарушения Участником (либо лицами, допущенными Участником к пользованию Объектом) в течение срока эксплуатации Объекта требований, указанных в инструкции, что привело либо могло привести к причинению ущерба Объекту либо ухудшению его потребительских свойств, включая, но не ограничиваясь, нарушение правил эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных инженерных систем, оконных конструкций, дверей и т.п., ответственность за наступление негативных последствий возлагается на Участника.

6.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект - 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Гарантийный срок на результат работ по отделке устанавливается в 1 (один) год. Гарантийный срок распространяется на все виды выполненных работ по отделке. Гарантийный срок на использованные материалы устанавливается заводом-производителем. Гарантийный срок начинает исчисляться с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с

ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в т.ч. отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта либо установки отдельных элементов, оборудования, изделий, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. В целях оперативного реагирования Застройщика на случаи обнаружения недостатков, обеспечения прав Участника и создания условий для надлежащего использования Объекта Стороны договорились о нижеследующем: в случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества или делающими его непригодными для предусмотренного договоров использования, а именно, для проживания, Участник долевого строительства вправе первоначально требовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не требует от Застройщика соразмерного уменьшения цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны договорились, что указанные договоренности Сторон не являются ограничением/нарушением прав Участника как потребителя, т.к. направлены на ускорение устранения нарушенных прав Участника, вызванных обнаружением недостатков в Объекте.

6.7. Застройщик вправе, при невыполнении Участником п. 4.1.8 настоящего договора, не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п. 7 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик имеет право взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства,

от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае, если Участником является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.

7.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в следующих случаях:

7.6.1. если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в п. 5.2. Договора - в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (Два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

7.6.2. если уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

7.6.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.7. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в указанных в п.7.6. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину Участника, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участника долевого строительства.

7.8. Настоящий договор может быть расторгнут Участником в одностороннем порядке, в случаях:

7.8.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.8.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ;

7.8.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

7.8.4. в иных, установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

7.9. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником в судебном порядке, в случаях:

7.9.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

7.9.2. существенного изменения проектной документации Дома, в состав которых входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений), в размере не более пяти процентов от общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);

7.9.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

7.9.4. в иных установленных федеральным законом или Договором, случаях.

7.10. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

7.11. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.12. Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу в течение более 3 (трех) месяцев со дня заключения такого договора.

7.13. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами, а также в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, указанным ч. 7 ст. 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ), возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные ч. 8 ст. 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ, а также в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. В случае уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (передаточный акт) Объекта долевого строительства.

8.4. В случае уступки прав требований по настоящему договору все расходы по оформлению вышеуказанной уступки прав требования несет Участник долевого строительства.

8.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8.6. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора уступки прав требования по настоящему Договору, передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора уступки прав требования, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

10.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. В случае изменения условий настоящего Договора по инициативе Застройщика, Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней путем направления извещения (уведомления) в соответствии с п.10.5. настоящего договора.

10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.5. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой Стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. В случае неполучения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 (Четырнадцати) дней, извещение считается произведенным надлежащим образом.

10.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.7. В случае изменения адресов или иных реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления данных событий письменно уведомить другую Сторону об этом.

10.8. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

10.9. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на хранение, использование и передачу ООО СЗ «Магма Симбирск» своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о покупателях с целью информирования указанной компанией покупателей о мероприятиях, имеющих отношение к реализуемым Объектам долевого

строительства Участнику долевого строительства, а также о других продуктах и услугах Застройщика. Указанные данные могут быть использованы в течение 2 (двух) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства без оформления дополнительных документов. Настоящим Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика в случае своего несогласия с дальнейшим хранением, использованием и передачей своих персональных данных.

10.11. Настоящий договор составлен **в 3 (трех) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, и 1 – для регистрирующего органа.

10.12. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение №1 «План объекта долевого строительства» и **Приложение №2** «Инструкция по эксплуатации».

11. Адреса и реквизиты сторон

<p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Магма Симбирск»</p> <p>Адрес: 432012, Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Луначарского, 23В, 1 этаж, офис 1. Тел/факс: 8(842)2 21-43-39 Email: DRUSHKIN.MSIM@SFERARM.RU ИНН 7321316785 КПП 732601001 ОГРН 1117321000510 ОКПО 87783738 Расчетный счет № 40702810920000001675, в Мордовском РФ АО "Россельхозбанк" в РМ, г. Саранск, ул. Советская, д. 47А. индекс 430005 Корреспондентский счет № 301018109000000000750 в Отделении НБ Республика Мордовия г. Саранск, БИК 048952750</p>	<p>Участник: ФИО _____, _____ Г.р.</p> <p>Паспорт: _____, выдан _____, _____, _____ г, код подразделения _____</p> <p>Адрес регистрации: _____</p> <p>Почтовый адрес: _____</p> <p>Телефон/мессенджер: _____</p> <p>Email: _____</p> <p>СНИЛС _____</p> <p>ИНН _____</p>
<p>Застройщик Генеральный директор _____ Д.А. Рушкин</p>	<p>Участник: _____</p>

Приложение №1
к договору № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
от « » _____ 20__ года

План объекта долевого строительства

подъезд №1

Застройщик:
Генеральный директор
ООО СЗ «Магма Симбирск»

_____ **Д.А. Рушкин**

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

Инструкция по эксплуатации квартир

Эксплуатация квартир, должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством МДК 2-03.2003 г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» и другими действующими ведомственными документами, инструкцией по эксплуатации оборудования и настоящей инструкцией.

Наружные стены

Толщина наружных стен, тип примененного остекления и система отопления при соблюдении проектных решений при строительстве и правильной эксплуатации обеспечивают нормальный постоянный температурно - влажный режим в жилых и подсобных помещениях, при этом согласно ГОСТ 30494 (табл.1), температура воздуха при влажности 55% должна быть для жилой части не менее:

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движение воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	45-30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки (обеспеченность ю 0,92) минус 31°С и ниже	21-23	20-24 (22-24)	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещение для учебных занятий и отдыха	20-22	18-24	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	45-30	60	0,15	0,2
	Вестибюль	16-18	14-20	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16-18	12-22	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65	0,2	0,3

**НН - не нормируется*

Примечание — значения в скобках относятся к домам для престарелых и инвалидов.

Оптимальные параметры микроклимата — сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивает нормальное тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущение комфорта не менее, чем 80% людей, находящихся в помещении.

Допустимые параметры микроклимата — сочетания значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности при усиленном напряжении механизмов терморегуляции и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции принимается по СНиП 23.02.2003 г. и составляет +4°C.

Подлежат регулярному наблюдению:

3. *места сопряжения наружных стен с внутренними;*
4. *места опирания перемычек.*

При эксплуатации возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в штукатурке, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором с последующей шпатлевкой поверхности.

Появление крупных, более 1мм. трещин, как правило, в местах примыкания к внутренним стенам, связано или с деформациями фундаментов или с разной осадкой разнозагруженных стен. Заделка таких трещин должна выполняться только после установления и ликвидации причин их возникновения.

В проемы в наружных стенах, в зависимости от расчетной зимней температуры наружного воздуха, устанавливаются окна и балконные двери ПВХ. При нормальной герметизации и эксплуатации окон и балконных дверей температура на внутренней поверхности стекол в зимнее время должно быть не ниже 6°C (внутри помещения).

Категорически запрещается самовольно расширять в наружных стенах проемы (на лоджии, балконы).

Внутренние стены

Межквартирные стены из керамических блоков, межкомнатные из гипсовых пазогребневых плит. По наружным стенам, внутренней поверхности, предусмотрено устройство мокрой штукатурки. В штрабах, бороздах межкомнатных пазогребневых перегородках разведены сети электроснабжения. При эксплуатации возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен к колоннам, в проемах под концами перемычек. Все эти трещины, как правило, появляются в первые 1-2 года эксплуатации здания и не опасны для эксплуатации.

Трещины с шириной раскрытия более 1 мм. могут свидетельствовать о неравномерности осадки фундаментов (при этом наблюдается раскрытие трещин к низу), косые трещины в углах заделки требуется обращение в эксплуатационную организацию для выяснения причин их появления.

Мелкие волосяные трещины, появляющиеся в штукатурке, просто зашпаклевывают, более широкие необходимо зачистить до кирпичной кладки, промыть трещину водой, зачеканить

трещину в кладке жестким цементным раствором М-100, затереть вскрытую полость в штукатурке цементно-песчаным раствором и прошпаклевать.

При производстве работ, связанных с ремонтом трещин, пробивкой отверстий следует учитывать указания о расположении электропроводки.

При эксплуатации дома запрещается пробивать в **колоннах и диафрагмах жесткости, в межквартирных и наружных стенах** какие-либо проемы и отверстия без специально выполненного проекта, а также закладывать вентиляционные шахты.

Перегородки

Межкомнатные перегородки выполнены из пазогребневых плит. При эксплуатации возможны появления послеусадочных трещин, особенно в местах примыкания к **колоннам, наружным стенам** и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений.

Запрещается самовольно, без получения в установленном порядке разрешения — **выполнять перепланировку и переоборудование квартиры.**

Любая перепланировка (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многоквартирных квартир, устройство дополнительных кухонь, санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров), в том числе — возведение новых перегородок, **допускается только по специально выполненному и утвержденному в установленном порядке рабочему проекту.**

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных, сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Переоборудование и перепланировка жилых домов (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств не допускаются.

Лица, допустившие самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязаны привести это помещение в прежнее состояние.

Перекрытия

Перекрытия в здании из монолитного железобетона толщиной 200 мм. При эксплуатации необходимо следить за:

- 4.1.1. *состоянием поверхности перекрытия, главным образом в середине пролета;*
- 4.1.2. *появлением темных влажных пятен и следов плесени.*

Появление темных пятен и следов плесени на потолке в местах сопряжения плит перекрытия с наружными стенами свидетельствует о промерзании стен в этом месте.

Утепление следует выполнять по специально разработанному проекту.

Возможно также появление темных пятен и плесени на потолке в результате протечек систем инженерного оборудования.

Балконы

Не допускается использовать балконы и лоджии не по назначению, размещать на них тяжелые вещи, захламлять и загрязнять их.

Категорически запрещается самовольная установка экранов и застройка межбалконного пространства.

Окна. Балконные двери

Окна установлены из ПВХ — профиля с поворотно-откидным открыванием.

Регулярное проветривание помещений в режиме минимального открывания створок в течении 15-20 минут 2-3 раза в день, и режиме минимального открывания в течении 8 часов (при отрицательных температурах) исключит:

- 4.2. *появление конденсата на створках, откосах окон, наружных стенах и углах появление плесени на стенах;*
- 4.3. *образование льда на створках окон и откосах;*
- 4.4. *повышенную влажность воздуха в помещениях;*
- 4.5. *отсутствие вентиляции через вентиляционные каналы;*
- 4.6. *понижение температуры в помещениях.*

Раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Не допускается ударов по наружным поверхностям рамы и нанесения царапин.

Водоотталкивающие резиновые уплотнения изготовлены из современных материалов, для продления срока их эксплуатации, т. е. сохранения эластичности, необходимо 1-2 раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами.

Для увеличения срока службы фурнитуры и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2 раза в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот и смол, чтобы не разрушать защиту элементов от коррозии. Также следует исключить попадание в механизм фурнитуры песка, мела и др.

При мытье окон с наружной стороны в целях безопасности использовать специальную щетку с длинной ручкой не менее 80 см. или обратиться в специализированную организацию имеющую лицензию на данный вид работ.

В случае появления на поверхности окон конденсата необходимо открыть окно и проветрить помещение. Причиной конденсата на окнах в течении первых двух лет эксплуатации может служить влажность в помещениях, создаваемая в следствии «высыхания» конструкции 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 тд.).

Полы

В стадии «черновой отделки» необходимо выполнить цементно-песчаную стяжку. В процессе «высыхания» могут появиться волосяные трещины, не влияющие на прочностные и звукоизоляционные свойства стяжки.

В жилых комнатах, кухнях, кладовках, внутриквартирных коридорах, прихожих **и т.д. необходимо** выполнить цементную стяжку с последующим нанесением чистового покрытия пола

(латинщина, линолеум, керамическая плитка и т.д.). В санузлах - керамическая плитка. **Без чистового покрытия пола эксплуатация квартиры запрещена.**

В процессе эксплуатации полов могут выявляться следующие характерные нарушения и неисправности: снижение уровня звукоизоляции.

Во всех случаях восстановления покрытия пола производят только после очистки и просушки основания.

При снижении уровня звукоизоляции следует отремонтировать разошедшиеся и разрушенные полы, заделать все отверстия в местах прохождения трубопроводов инженерного оборудования через плиты перекрытия и стены, заделать все трещины в местах примыкания плит перекрытия к стенам и перегородкам цементно-песчаным раствором М-100. Зазор между трубой и гильзой заделывается волокнистым материалом, зазор между гильзой и несущей конструкцией стены или перекрытия зачеканивается мелкозернистым бетоном В15.

Отопление

В качестве нагревательных приборов установлены стальные радиаторы. Запрещается самовольно без получения на то в установленном порядке разрешения выполнять замену предусмотренных проектом радиаторы на конвекторы или увеличивать их количество, т. к. это может повлечь за собой разбалансирование системы отопления.

Не рекомендуется закрывать, зашивать приборы отопления, т. к. это снижает теплоотдачу.

Вентиляция

Вентиляция помещений квартиры — естественная.

Удаление воздуха осуществляется непосредственно из зоны вспомогательных помещений (из кухни, санузлов) с естественным побуждением канальной вытяжной вентиляцией.

Приток наружного воздуха осуществляется через открывающиеся створки окон (периодическое или постоянное проветривание). Не подогретый наружный приточный воздух подается в верхнюю зону помещения. При протекании воздуха из помещения в помещение внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 0,02 м.

Запрещается: заделывать щели под дверями в санузлы, кухни, межкомнатными дверями. Естественная вытяжная вентиляция в санитарных помещениях может быть дополнена механической вытяжкой вентиляцией периодического действия с помощью бытовых вентиляторов, устанавливаемых в дополнительных венканалах. Включаемых при необходимости.

Запрещается: устанавливать вентиляторы и кухонные вытяжки и кухонные вытяжки с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентиляционные каналы, кроме двух последних этажей, где вентиляционные каналы автономные и для улучшения работы вентканалов в силу их небольшой высоты, рекомендуется устанавливать вышеуказанные вентиляторы.

При установке бытовых вентиляторов с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентканалы квартир ниже двух последних этажей многоэтажных домов при их включении происходит «запирание» воздуха в каналах и распространение запахов в квартиры нижележащих этажей.

Запрещается: заклинивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а так же использовать их не по назначению (для крепления веревок и т. д.)

Рекомендуется систематически чистить вентрешетки влажной тряпкой.

Устранение конденсата на трубах в санузлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы следует утеплять и гидроизолировать.

Стирка и сушка белья в жилых помещениях не допускается. Сушка белья в кухнях квартир допускается только при открытых створках окон. Над включенными электрическими плитами сушка белья запрещается.

Для обеспечения нормального температурно-влажного режима наружных стен не рекомендуется в первые два — три года эксплуатации устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены виниловыми обоями.

Водоснабжение и канализация

При эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;*
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;*
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;*
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;*
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды;*
- постоянно потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг устанавливаются местными органами исполнительной власти);*
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;*
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;*
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;*
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые, пластмассовые стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов не наносить царапины на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки;*
- для очистки наружной поверхности пластмассовые трубы следует пользоваться мягкой влажной тряпкой, запрещается применять металлические щетки;*
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм. или жестким резиновым шлангом.*

Неисправности в системах внутреннего водопровода и канализации следует устранять методами, рекомендованными «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

Электрооборудование

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими «Правилами устройства электроустановок», «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПУЭ, ПТЭ, ПТБ).

Должна быть обеспечена сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий.

Запрещается: иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию.

При дополнительной установке или замене стационарных электроплит, электроводонагревателей — получить разрешение организации по обслуживанию жилищного фонда или энергосберегающих организаций.

Запрещается:

- *без письменного разрешения устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;*
- *использовать электрические плиты для обогрева помещений.*

Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а так же усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться предприятием «Минсвязи России» по договору с организацией по обслуживанию жилищного фонда.

Запрещается: устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

Отделочные работы

В первые 2-3 года, когда процессы высыхания конструкций здания из-за полученной технологической влаги и влаги от применяемых материалов (раствор, бетона, шпаклевки, грунтовки и т. д.), когда осадочные явления, связанные с деформациями фундаментов и разнозагруженными стенами, не стабилизировались - рекомендуется выполнять отделочные работы, соблюдая следующие требования:

- *в санитарных помещениях (ванных, туалетах) — облицовку стен и перегородок выполнять не на всю высоту помещения (из-за возможного «коробления» плитки);*
- *избегать применения виниловых обоев на стенах и перекрытиях;*
- *избегать применения на стенах. Перегородках и перекрытиях красящих составов, исключаяющих паропроницаемость.*

Правила пожарной безопасности

Правила пожарной безопасности в РФ (ППБ 01-03) устанавливает общие требования пожарной безопасности на территории РФ и являются обязательными для исполнения всеми предприятиями, учреждениями и организациями (независимо от форм собственности) их работниками, а также гражданами.

Запрещается: пользоваться поврежденными розетками, электроутюгами, электрочайниками, электроплитками (без подставок) и не имеющими устройств тепловой защиты, исключаяющие опасность возникновения пожара.

Основной причиной пожара в жилом секторе является неосторожное обращение жителей с огнем; 45% погибших при пожаре приходится на лиц злоупотребляющих алкоголем. Не загромождайте пути при эвакуации, приквартирные холлы и подступы к пожарным шкафам. Пожарные краны должны иметь присоединенный рукав и ствол. Сохраняйте в исправном виде пожарные извещатели в квартирах, клапаны дымоудаления в межквартирных коридорах, люки и лестницы на лоджиях и балконах. Не бросайте горящие окурки и спички в мусоропровод, не курите в постели.

При выявлении недостатка:

1. Собственник обязан в течении 5 (пяти) рабочих дней позвонить или направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номер контактного телефона и подробным описанием гарантийного случая в адрес управляющей компании, либо передать его через начальника участка.

2. Управляющая компания, получив сообщение о выявленных недостатках, обязана, по предварительному согласованию времени с собственником, направить мастера для установления факта имеющегося недостатка составления акта, который далее направляет застройщику.
3. Застройщик, получив сообщение о выявлении недостатка и акт управляющей компании, уведомляет об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен недостаток (далее — Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения недостатка (составления акта обнаружения недостатка). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составлением для составления акта.
4. Стороны составляют акт обнаруженных недостатков с указанием характера недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.
5. Застройщик в течении 5 (пяти) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (не признании) недостатка гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания недостатка гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения недостатка в рабочих днях. Устранение недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка продляются на соответствующий период. После устранения недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.
6. Застройщик, получив сообщение о выявлении недостатка и акт управляющей компании, обязан в течении 1 (одного) рабочего дня уведомить об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен недостаток (далее — Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения недостатка (составления акта обнаружения недостатка). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составлением для составления акта.
7. Стороны составляют акт обнаруженных недостатков с указанием характера недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.
8. Застройщик в течении 7 (семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (не признании) недостатка гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания недостатка гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения недостатка в рабочих днях. Устранение недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан

не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка продляются на соответствующий период. После устранения недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Риск наступления ухудшения недостатка, связанного с неисполнением обязанности, установленной в пункте 5 настоящего гарантийного обязательства, возлагается на собственника.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте-приемки передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а так же обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенными самим собственником или привлечении им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и т. д.);
- износ уплотнителей, в т.ч. Сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течении гарантийного срока третьими лицами или собственником (квартиры) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие в следствии неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например — заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

Застройщик:
ООО СЗ «Магма Симбирск»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ Д.А .Рушкин _____