# ДОГОВОР № \_\_\_\_-2022

**участия в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме**

г. Лянтор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МЖК»**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Дяденко Алексея Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

**Гр-н \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

именуемые в дальнейшем **«Участники долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Предметом настоящего договора является привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для долевого строительства **«ЖК «Северная жемчужина». Жилой многоквартирный дом в микрорайоне №3 г. Лянтор», подлежащего созданию на земельном участке, расположенном по адресу:** РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Сургутский район, городское поселение Лянтор, г. Лянтор, микрорайон №3, **площадью 2614 кв.м., кадастровый номер 86:03:0100114:1438, категория земель – земли населенных пунктов** (Договор аренды земельного участка № 249 от 30.07.2021г.) (далее – жилой дом).
  2. Застройщик обязуется в сроки и на условиях, установленных настоящим договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в соответствии со статьей 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - разрешение на ввод в эксплуатацию), передать **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Участникам долевого строительства расположенную в жилом доме - квартиру, определенную в Приложении № 1 к Договору (далее – Квартира), а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим договором цену и в предусмотренном настоящим договором порядке принять Квартиру от Застройщика. Квартира передается Участникам долевого строительства в состоянии, пригодном для использования по назначению, согласно Приложению № 1 к настоящему договору.

План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.), является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

* 1. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора права на Квартиру никому не проданы, не подарены, не обещаны быть подаренными, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, свободны от притязаний третьих лиц, не переданы в доверительное управление.
  2. Срок передачи Участникам долевого строительства Застройщиком Квартиры – не позднее 5 (пяти) месяцев с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию (пункт 4.1.3. настоящего договора).

# ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Земельный участок, на котором подлежит создание жилого дома, находится в пользовании Застройщика на основании Договора аренды земельного участка № 250 от 30.07.2021г., зарегистрированного в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре «26» августа 2021 года, регистрационный номер №86:03:0100114:1438-86/052/2021-2. Застройщиком в установленном порядке получены:

* + 1. Разрешение на строительство **от 17.11.2022 года №86-86:03-198-2022**, выданное Администрацией городского поселения Лянтор;
    2. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий от **«14» ноября 2022 № 86-2-1-3-079296-2022 выдано ООО "ИНСТИТУТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ЭКСПЕРТИЗЫ".**
    3. Иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участникам долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  1. Застройщиком опубликована 04.12.2020г. Проектная декларация на строительство жилого дома в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет»: [mgk.lyantor@mail.ru.](mailto:mgk.lyantor@mail.ru)
  2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик располагает всеми необходимыми юридическими действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства жилого дома, заключения и исполнения Договора.
  3. Отношения Сторон, помимо условий настоящего договора, регулируются:
* Гражданским кодексом Российской Федерации;
* Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-Ф3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
* Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
* Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

# ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. Стоимость Квартиры (далее – цена Договора) по настоящему договору определяется исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади Квартиры, установленной в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**общей площади Квартиры определенной по данным проектной документации на жилой дом, включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объектов долевого строительства, а так же сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика и в общей сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
     1. По соглашению Сторон цена Договора является открытой в течение всего срока его действия и может быть изменена в следующих случаях:

1. если после ввода Дома в эксплуатацию, на основании технического плана объекта долевого строительства, общая площадь передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры окажется больше или меньше, указанной в Приложении 1 к настоящему договору более чем на 5%.
2. в случае не единовременной оплаты Участниками долевого строительства по Договору при увеличении стоимости строительных и инженерных материалов более чем на 20 %, внесения изменений в состав Объекта долевого строительства;
   1. В цену Квартиры включены:

* стоимость строительства квартиры, общего имущества, коммуникаций и других инженерных сооружений;
* стоимость благоустройства прилегающей к многоквартирному дому территории;
* стоимость иных строительных работ, строительных и отделочных материалов для выполнения строительных работ;
* оплата услуг Застройщика;
* все налоги, сборы, отчисления и другие платежи, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации должны оплачиваться Застройщиком при выполнении настоящего договора.
  1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее-Эскроу-агент), для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее-Депонент) в целях их перечисления ООО Специализированный застройщик «МЖК» при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214 «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 ООО Специализированный застройщик «МЖК», Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10 Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон: 8-800-775-8686

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Молодежный жилищный комплекс». Депонируемая сумма: **-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.11.2024 года.

Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования

Основания перечисления Застройщику депонируемой суммы:

-разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

-предоставление сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Эскроу-агент оставляет за собой право на отказ от заключения договора Эскроу счета по основаниям, предусмотренным п.5.2. ст.7 ФЗ от 07.08.2001 №;115 «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма»

* + 1. Участник долевого строительства оплачивает:

Первую часть за счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.** сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вторая часть за счет кредитных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** - не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее – Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору **№ \_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_,** заключаемому между

Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на срок\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, по поручению участника долевого строительства, по следующим реквизитам: р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в АО БанкДОМ.РФ, к/с **30101810345250000266**, БИК **044525266** открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

* после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его

предоставления в Банк,

* после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу

Банка,

* при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Права требования Участники долевого строительства на Квартиру, приобретаемые Участники долевого строительства по

настоящему Договору, находятся в силу закона в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином

государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участники долевого строительства.

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

собственности Объекта долевого строительства на Участника.

С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Квартира находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77, ст. 77.2 Федерального закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участники долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Квартиру. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участники долевого строительства.

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

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

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

Окончательная площадь квартиры указывается в Акте приема-передачи, на основании технического плана жилого помещения (Квартиры), изготовленного кадастровым инженером, в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

* 1. Обязательства Участника долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора по уплате денежных средств Застройщику являются исполненными надлежащим образом с момента поступления денежных средств, в полном объеме, на счет эскроу.
  2. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Участники долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.
  3. Цена Договора включает стоимость работ по настоящему договору, в том числе все расходы Застройщика (Подрядчика), связанные с выполнением Застройщиком (Подрядчиком) всех обязательств по настоящему договору, включая налоги, сборы и платежи, установленные законодательством Российской Федерации, плату за негативное воздействие на окружающую среду, пользование энергоресурсами, водой, канализацией, коммунальными услугами, услугами связи.
  4. Застройщик обязуется извещать Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» о регистрации настоящего Договора посредством электронной почты [mgk.lyantor@mail.ru.](mailto:mgk.lyantor@mail.ru)

# ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

* 1. **Застройщик обязуется:**
     1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом (включая Квартиры в нем) и осуществить работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, необходимые для ввода дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
     2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не **позднее II квартала 2024 года**

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

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

* + 1. Квартира будет передана Участникам долевого строительства не позднее 5 (пяти) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Также и при досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Квартира будет передана Участникам долевого строительства в течение 5 месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.
    2. До передачи Участники долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи не обременять Квартиру и (или) права на нее правами третьих лиц.
    3. По запросу Участников долевого строительства предоставлять им всю информацию об этапах строительства Дома, в том числе об изменениях графика строительства и расчетного срока окончания строительства Дома.
    4. Передать Участникам долевого строительства Квартиру в степени готовности, которая согласована Сторонами в Приложении

№1 к Договору, по Акту приема-передачи в течение 5 месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию (пункт 4.1.3. настоящего договора).

* + 1. За свой счет и в срок, согласованный Сторонами, устранить недостатки Квартиры (включая входящее в ее состав технологическое и инженерное оборудование), выявленные как при приемке Квартиры, так и в пределах гарантийного срока, указанного в пункте 6.5. и пункте 6.6. настоящего договора.
    2. После ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

# Застройщик вправе:

* + 1. Без согласия и участия Участников долевого строительства привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору третьих лиц, в том числе заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ и прочее. При этом Застройщик несет ответственность за действия (результаты деятельности) привлеченных Застройщиком третьих лиц.
    2. В случае невыполнения Участниками долевого строительства условия пункта 4.3.2. настоящего договора не производить передачу Квартиры Участникам долевого строительства до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования Квартиры.

# Участники долевого строительства обязуется:

* + 1. Уплатить Застройщику Цену Договора в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим договором.
    2. На этапе строительства Дома не производить перепланировку или переоборудование Квартиры без письменного согласования с Застройщиком и без внесения соответствующих изменений в проектную документацию. Не изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также не производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе не производить замену входной двери до момента подписания передаточного [акта.](consultantplus://offline/ref%3DE8D0EC49DD63F99F1A82CCEE077559FD5F5AF53F32FF1EC5E7474B936558I)

В случае если Участниками долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участники долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 5-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5

процентов от цены, указанной в [п. 3.1](consultantplus://offline/ref%3D4224890F36291805E3C4BC68E600F6EAEE8BF8DFBD222D4A006BC8C322AC220F2B27EECEECB4TF56I) настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участники долевого строительства обязаны возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

* + 1. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры нести эксплуатационные и коммунальные расходы в отношении Квартиры в соответствии с заключенным договором с управляющей компанией Застройщика на эксплуатационное обслуживание. Заключение указанного договора на эксплуатационное обслуживание будет обеспечено Сторонами в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры».
    2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика письменного уведомления о готовности Квартиры к передаче приступить к приемке Квартиры и либо принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры, либо потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям по качеству, установленным настоящим договором, техническими регламентами, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.
    3. Участники долевого строительства обязуются уведомить Застройщика в случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, и при условии полной уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=209986&rnd=242442.2703932450&dst=101881&fld=134) Российской Федерации.
    4. Права и обязанности Сторон по долевому строительству, неурегулированные настоящим договором, определяются Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-Ф3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  1. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участников долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество жилого дома, используемое для обслуживания более чем одной квартиры в нем, за исключением встроенно-пристроенных помещений общественного назначения и мест для хранения личного автотранспорта в жилом доме, в том числе расположенных на первом этаже, а также в подвальных и на цокольных этажах жилого дома.

# ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

* 1. В случае если разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не может быть получено Застройщиком в срок, указанный в пункте 4.1.2. настоящего договора, Застройщик обязан не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направить Участникам долевого строительства соответствующее письменное уведомление (с указанием причин и обстоятельств невозможности исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору) и предложение об изменении условий настоящего договора. Изменения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.
  2. Подача документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, а также дополнительных соглашений к настоящему договору, осуществляется Застройщиком и Участниками долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора или дополнительных соглашений к настоящему договору.
  3. Право собственности на Квартиру возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
  4. Гарантийный срок на Квартиру (конструктив), за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.
  5. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается гарантийный срок, составляющий 3 (три) года со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи, а на счётчики учёта электрической энергии, тепловой энергии, воды – гарантийный срок устанавливается согласно гарантийного срока завода изготовителя, указанному в паспорте.
  6. Указанные в пункте 5.4. и пункте 5.5. настоящего договора гарантийные сроки исчисляются со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.
  7. Выявленные недостатки в период гарантийного срока устраняются Застройщиком за свой счёт и в согласованные с Участником долевого строительства сроки, фиксируемые Сторонами в двустороннем акте, кроме случаев, когда недостатки возникли по вине Участника долевого строительства (потребителя).

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. При просрочке или неполном исполнении Участниками долевого строительства обязательств по оплате Цены Квартиры, Застройщик вправе предъявить Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки](consultantplus://offline/ref%3D22225609602BA8A9B75BC2AED93938F21E384759180DCAAA8E047EEBW9NAG) [рефинансирования](consultantplus://offline/ref%3D22225609602BA8A9B75BC2AED93938F21E384759180DCAAA8E047EEBW9NAG) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  2. За нарушение срока передачи Участникам долевого строительства Квартиры, установленного пунктом 1.4. настоящего договора, Застройщик обязан уплатить Участникам долевого строительства пени в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref%3D0CED10305BB366EF8D44DC7ACF2A8C413E959D88E9CCDCDCFE9728D2p2QDG) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки
  3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. (Приложение №3)
  4. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) указанных в [части](consultantplus://offline/ref%3DEE7561C7E8B754570BDF52675AAD12226281240EC5C84434E842A0FDE100CD0D3DDD2C38EA1C66A9h9JFF)

[1](consultantplus://offline/ref%3DEE7561C7E8B754570BDF52675AAD12226281240EC5C84434E842A0FDE100CD0D3DDD2C38EA1C66A9h9JFF) статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участники долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2. соразмерного уменьшения цены договора;
3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.
   1. Уплата неустойки (пени) не освобождает Стороны от надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору.
   2. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

# ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

* 1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования возникающих споров и разногласий Сторон по настоящему договору обязателен.
  2. В случае если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров в течение месяца, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в суд.
  3. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по исполнению настоящего договора является для Сторон обязательным, срок рассмотрения претензии по существу – до 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения.

# ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий договор может быть изменен только по соглашению Сторон. Все изменения оформляются в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к настоящему договору согласованных в письменной форме с Банком, которые после их заключения становятся неотъемлемой частью настоящего договора.
  2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в одностороннем порядке или судебном порядке по инициативе одной из Сторон, в случаях, установленных настоящим договором и (или) законодательством Российской Федерации.
  3. В случае невыполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по единовременной уплате Цены договора, с просрочкой более чем на 2 (два) месяца, или систематическое нарушение срока оплаты, предусмотренного графиком платежей, более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, но не ранее, чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления Участникам долевого строительства письменного предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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

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

* 1. Участники долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке без возникновения обязательств по уплате неустоек и убытков, связанных с прекращением настоящего договора, в случае:
     1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, на 2 (два) месяца превышающий установленный пунктом 1.4. настоящего договора срок передачи такого объекта;
     2. Неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков, ухудшающих качество, или иных недостатков Квартиры, которые делают непригодной, для предусмотренного использования;
     3. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
     4. В иных установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-Ф3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или настоящим договором случаях.
  2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-Ф3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
  3. 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.
  4. В случае, указанными в п.8.1. -8.5. расторжения настоящего Договора, каждая из Сторон обязана уведомлять Банк о намерении расторгнуть Договор либо отказаться от Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней до дня расторжения, либо отказа от него.

В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от него и закрытия счета эскроу по основаниям, предусмотренным ст. 9,

15.5 Федерального закона 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" (далее – Закон 214-ФЗ), возврат денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ и Кредитным договором, а именно:

* денежные средства со счета эскроу без дополнительного распоряжения Участника долевого строительства перечисляются банком, в котором открыт счет эскроу, на открытый в Банке залоговый счет Заемщика**,** права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора.

Денежные средства перечисляются в течение 5 (пять) рабочих дней после получения информации о расторжении настоящего Договора либо об отказе от Договора и погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

Если денежные средства, перечисленные в указанном выше порядке, превышают сумму задолженности, имеющейся у Участника долевого строительства перед Банком, то разница между перечисленными денежными средствами и суммой, необходимой для досрочного погашения задолженности по Кредитному договору, остается на залоговом счете Заемщика, если Банком не получены от Заемщика иные письменные распоряжения об их выдаче либо переводе».

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), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

# ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора и находящихся вне воли действия Сторон (обстоятельства непреодолимой силы). К таким обстоятельствам относятся: наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки, которые препятствуют выполнению Сторонами обязательств по настоящему договору.

При этом необходимо официальное подтверждение обстоятельств непреодолимой силы соответствующими организациями.

* 1. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства вследствие обстоятельств непреодолимой силы, незамедлительно информирует другую Сторону о начале и прекращении указанных выше обстоятельств, но в любом случае не позднее 3 (трёх) рабочих дней после начала (прекращения) их действий. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств по причине указанных обстоятельств.
  2. Если срок действия обстоятельств непреодолимой силы превысит 30 (тридцать) дней, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. В этом случае Стороны произведут взаиморасчёты.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Настоящий договор заключен в письменной форме и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома, для строительства которого привлекаются денежные средства Участников долевого строительства.
  2. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов Сторон).
  3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – Участники долевого строительства (один из которых для передачи Банку), один экземпляр – Застройщику.
  4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

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

* Приложение№2«Планировка Квартиры»;

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

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

# АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**  **«МЖК»**  Адрес: 628449, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Сургутский район, г.Лянтор, микрорайон 1, дом 22/1, кв18  ИНН 8617036548  КПП 861701001  АО «Банк ДОМ. РФ»  р/с 40702810400800070034  к/с банка 30101810345250000266  БИК банка 044525266  ИНН банка 7725038124  КПП банка 770401001  e-mail: [mgk.lyantor@mail.ru](mailto:mgk.lyantor@mail.ru)  **/Дяденко А.П./** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме

№ **\_\_\_\_\_\_** от «\_\_» 20\_\_ года

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ПЕРЕДАЧЕ УЧАСТНИКУ ДОЛЕГОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Лянтор «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МЖК»**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Дяденко Алексея Петровича, действующего на основании Устава**,** с одной стороны, и,

**Гр-н \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

именуемые в дальнейшем **«Участники долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение №1 к Договору на участие в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме № **\_\_\_\_\_\_** от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (далее - Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 4.1.6. Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства в сроки и на условиях, установленных положениями Договора Квартиру, расположенную в **«ЖК «Северная жемчужина». Жилой многоквартирный дом в микрорайоне №3 г. Лянтор»** номер этажа

**№\_\_**, проектный номер квартиры на этаже **№\_\_**, количество комнат **\_\_**, жилая площадь **\_\_\_\_** кв.м., общая площадь составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., с учетом понижающего коэффициента лоджии – 0,5 в том числе проектная площадь комнат и помещений Квартиры составляет: жилой комнаты №1 **\_\_\_\_** кв.м**.,** жилой комнаты №2 **\_\_\_\_\_** кв.м., кухни **\_\_\_\_\_**кв.м., санузел **\_\_\_\_\_** кв.м., ванная **\_\_\_\_** кв.м., прихожая **\_\_\_\_\_** кв.м., гардеробная **\_\_\_\_\_** кв.м., лоджия **\_\_\_\_\_** кв.м.

1. Указанная в пункте 1 настоящего приложения Квартира подлежит передаче Участникам долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в срок, установленный пунктом 1.4. Договора.
2. Основные характеристики строящегося многоквартирного дома:

* вид и назначение - многоквартирный дом; жилое;
* этажность:8;
* общая площадь:4121,4 кв.м.;
* количество квартир в составе строящегося дома: 48 квартир;
* материал наружных стен: кирпич
* материал поэтажных перекрытий: Железобетонные плиты перекрытий
* класс энергоэффективности: В;
* фоновая сейсмическая интенсивность в баллах шкалы МSK-64 для средних грунтовых условий по карте А (10%) составляет 5 баллов.

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

* стены - улучшенная штукатурка;
* потолок - заделка межпанельных швов;
* пол - цементно-песчаная выравнивающая стяжка, за исключением лоджий;
* окна - ПВХ с двойными стеклопакетами системой поворотно-откидного открывания, стекла обыкновенного, подоконная плита ПВХ; Лоджии – остекление из ПВХ профиля. Заполнение – одинарное, стеклом листовым 4мм. Стена - кирпич под расшивку, полы без отделки.
* входные двери – стальные, с установленным замком, дверным глазком.
* измерительные приборы установлены в местах общего пользования. Инженерные системы:

-Водоснабжение - система хозяйственно - питьевого водопровода с нижней разводкой, включает: вводы в здание, узлы учета холодной, горячей и циркуляционной воды, разводящую сеть, стояки, подводки к санитарно-техническим приборам, водоразборную, смесительную, запорную и регулирующую арматуру. Сантехнические приборы и поквартирная разводка предусмотрена собственником.

Отопление - система отопления здания принята двухтрубная, с разводкой подающих и обратных магистралей под потолком подвала, с тупиковым движением теплоносителя. На каждом этаже от стояков отопления предусматривается подключение распределительных коллекторов отопления, с установкой балансировочных клапанов, для гидравлической увязки системы. К коллекторам отопления жилых помещений подключаются системы квартирного отопления с установкой приборов индивидуального учета тепла.

* электроснабжение – выведена электропроводка для розеток, выключателей и освещения.

1. Указанные в пункте 3 настоящего приложения характеристики Квартиры учтены в Цене Договора по Договору.
2. Планировка Квартиры приведена в Приложении №2 настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.
3. Термины и определения, использованные в Приложении, применяются в соответствии с условиями Договора.

# ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**  **«МЖК»**  Адрес: 628449, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Сургутский район, г.Лянтор, микрорайон 1, дом 22/1, кв18  ИНН 8617036548  КПП 861701001  АО «Банк ДОМ. РФ»  р/с 40702810400800070034  к/с банка 30101810345250000266  БИК банка 044525266  ИНН банка 7725038124  КПП банка 770401001  e-mail: [mgk.lyantor@mail.ru](mailto:mgk.lyantor@mail.ru)  **/Дяденко А.П./** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **Гр-н**  **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ**

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме

№ **\_\_\_\_\_** от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г

# к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома

**№\_\_\_\_от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

г. Лянтор «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**\_ этаж, квартира № \_примерная**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**  **«МЖК»**  Адрес: 628449, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Сургутский район, г.Лянтор, микрорайон 1, дом 22/1, кв18  ИНН 8617036548  КПП 861701001  АО «Банк ДОМ. РФ»  р/с 40702810400800070034  к/с банка 30101810345250000266  БИК банка 044525266  ИНН банка 7725038124  КПП банка 770401001  e-mail: [mgk.lyantor@mail.ru](mailto:mgk.lyantor@mail.ru)  **/Дяденко А.П./** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 3 к Договору участия в долевом строительстве квартир в многоквартирном доме

№ **\_\_\_\_\_** от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г

# Инструкция

**по эксплуатации объекта долевого строительства**

Настоящая инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от 20\_\_ года по договору долевого участия в строительстве № **\_\_\_\_\_** от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Текст инструкции также размещен на сайте Застройщика: [mgk.lyantor@mail.ru.](mailto:mgk.lyantor@mail.ru)

**Понятия и термины:**

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МЖК» (ИНН 8617036548, КПП 861701001, место нахождения: ХМАО-Югра, Сургутский район, г. Лянтор, 1 микрорайон, дом 22/1, кв 18), осуществляющий застройку по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.Лянтор, 3 микрорайон

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

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

# Общие положения.

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

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

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

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

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

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

* допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;
* допускать представителей управляющей организации, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей. В соответствии с СанПиНом 2.1.2.1002-00 п.9 Требования к содержанию жилых помещений:

**Запрещается:**

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

# Перепланировка и переоборудование.

* 1. Переоборудование Объекта долевого строительства (перенос бытовых электроплит, перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.
  2. Перепланировку Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.
  3. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств - не допускаются.
  4. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства - не допускается.
  5. Участник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей организацией или ТСЖ дома и производства работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта

долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно- технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

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

# Температурно-влажностный режим

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

* 1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м. высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.
  2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:
* производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;
* в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации».
  1. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

# Вентиляция

* 1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами.
  2. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи внутристенных вентиляционных каналов. Удаление выполнено через теплый чердак с единой шахтой на каждую секцию. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен. Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязнённый воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через оконные створки либо через специальные отверстия в оконных створках.
  3. В соответствии с требованиями СНиП 11.3. -79\* «Строительная теплотехника» по экономии энергоресурсов в квартире установлены окна с повышенной герметичностью. Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запирание, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков. При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен. Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.
  4. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.)
  5. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. Приложение к настоящей Инструкции):
* режим открывания;
* режим проветривания;
* режим инфильтрации.
  1. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания). Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды. При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.
  2. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не мене 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

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

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

* 1. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Собственнику следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне.
  2. При резких понижениях или повышениях текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

* для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.
  1. Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п. При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха согласно п. 8.11. ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения» на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций (см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21 марта 2002 года).
  2. В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в квартире.
  3. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми Участники долевого строительства следующих условий:
* регулярное проветривание в соответствии с п.4.7. настоящей Инструкции.
* соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата в соответствии с п.3.1 и 3.3. п.4.1-4.12 настоящей Инструкции.
* соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

# Центральное отопление

* 1. Первичным источником тепла являются магистральные тепловые сети. Система отопления, подключаемого к тепловым сетям жилого здания принята зависимая, с элеваторным узлом, однотрубное подключение отопительных приборов, подающая магистраль в верхнем техническом этаже, обратная магистраль в тех. подполье. Отопительные приборы размещены под световыми проемами в местах, доступных для осмотра, ремонта и очистки, а также в отсеке тамбуров, не имеющих наружных дверей. У отопительных приборов установлена запорно-регулирующая арматура. В качестве запорной арматуры предусмотрены запорные краны под приварку. Регулирование теплоотдачи от отопительных приборов, производится с помощью термостатических вентилей.
  2. **Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**
* Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
* Не допускается закрывать конвекторы пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в соответствии с требованиями действующих обязательных норм и правил;
* Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
* Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
* Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
* Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
* Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

# Водоснабжение

* 1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.
  2. Горячее водоснабжение предусмотрено от индивидуального теплового пункта. Местом расположения ИТП - является тех. подполье секций 1.1, 1.2. В тепловом пункте предусматривается теплообменник пластинчатый «Сигма», для приготовления горячей воды. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С. В каждой квартире установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.
  3. При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.
  4. В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из плотного поролона.
  5. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования своими силами производить только с письменного разрешения обслуживающей Вас организации, силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.
  6. На счетчик холодной воды и дозатор Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и дозатора осуществляется в соответствии с паспортом производителя.
  7. **Не допускается:**
* демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
* демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения.

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

# РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

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

# Канализация

* 1. Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех. подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии.
  2. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:
* оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
* систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

* красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
* спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
* бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
* пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
* применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
* пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.
  1. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

# Электроснабжение

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

# ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

* допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
* устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
* долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки. При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.
  1. При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.
  2. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
  3. На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

# Лифты.

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

# Внимание:

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

# Требования пожарной безопасности

* 1. Основные понятия:

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

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

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

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

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

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

Обеспечение пожарной безопасности:

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

* 1. Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:
* Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
* Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В доме эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку;
* Первичных средств пожаротушения в Доме выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными на каждом этаже. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
* Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход».

Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

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

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

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

* Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.
* Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме — ручным извещателем, срабатывает:
* система оповещения людей о пожаре;
* открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
* запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
* лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

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

Внимание:

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

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

# Общее имущество в многоквартирном жилом доме

* 1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
  2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
  3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
   1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
   2. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

# Дополнительные условия.

* 1. В случае выполнения владельцем квартиры или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения. Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации квартиры владелец несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.
  2. Не относятся к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

# Сведения об основных конструкциях объекта долевого строительства

* строительно-конструктивный тип здания – кирпичный;
* материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (пустотелый керамический кирпич)

-материал перекрытий – сборные железобетонные многопустотные. Так же в промежуточных перекрытиях, во всех пересечениях стен расположены связевые сетки и армокирпичные пояса.

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

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

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

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

Собственнику необходимо:

* своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления и пр.), нарушающих санитарно-гигиенические условия;
* обеспечивать своевременный вывоз бытовых отходов, содержать в исправном состоянии мусороприемные камеры;
* проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания. При необходимости проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

# Гарантийные обязательства. Порядок взаимодействия Застройщика и Участников долевого строительства (собственников) в рамках действия гарантийного ремонта объекта долевого строительства.

На основании п. 7. ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214- ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Участники долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

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

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

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

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

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

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

При обнаружении Участниками долевого строительства недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком Участнику долевого строительства необходимо:

1.) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:

* объекта долевого строительства;
* адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Участники долевого строительства, собственника жилого помещения);
* перечня обнаруженных Участниками долевого строительства недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования; - предложений о порядке и сроках их устранения.

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

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

Застройщик обязан:

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

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

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

# ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**  **«МЖК»**  Адрес: 628449, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Сургутский район, г.Лянтор, микрорайон 1, дом 22/1, кв18  ИНН 8617036548  КПП 861701001  АО «Банк ДОМ. РФ»  р/с 40702810400800070034  к/с банка 30101810345250000266  БИК банка 044525266  ИНН банка 7725038124  КПП банка 770401001  e-mail: [mgk.lyantor@mail.ru](mailto:mgk.lyantor@mail.ru)  **/Дяденко А.П./** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |