

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве жилого дома

город Костомукша

« »

2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНКОД», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Насонкова Анатолия Николаевича**, действующего на основании Устава и **гр. _____**, далее именуемая «**Дольщик**», заключили настоящий договор, далее «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Республика Карелия, г. Костомукша, ул. _____, д. _____, строительный № _____.**

После получения разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию передать в собственность дольщику **квартиру, расположенную по вышеуказанному адресу, состоящую из _____ (_____) комнат, общей площадью _____ кв. м. в которую входит площадь лоджии размером _____ кв. м, расположенную в трёхэтажном доме (Объекта), условный номер квартиры _____ (далее – «Квартира»),**

а дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в течение 5-ти (пяти) дней после получения письменного извещения от застройщика.

1.2. Дольщик регистрирует договор и право собственности на квартиру, полученную от застройщика, в порядке, предусмотренном действующим законодательством для государственной регистрации права на недвижимое имущество и договором.

1.3. С приобретением права собственности на квартиру дольщик одновременно приобретает и долю в праве общей собственности на общее имущество объекта, которое является неразрывным с правом собственности на квартиру, не подлежит отдельной регистрации и не может отчуждаться или обременяться отдельно от прав на квартиру. Указанная доля определяется как пропорция общей площади квартиры к общей площади объекта.

1.4. К общему имуществу объекта относятся общие конструктивные и несущие элементы (фундамент, покрытия, крыша, чердак, стены, за исключением некапитальных перегородок квартиры), коммуникации, инженерное оборудование, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами квартиры, обслуживающее более одной квартиры (далее – «**Общее имущество объекта**»).

1.5. Общая площадь квартиры состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, с учетом обстоятельств, изложенных в пункте 3 Приложения № 1 к договору.

1.6. Окончательный адрес объекта и номер квартиры может быть уточнен администрацией Костомукшского городского округа после ввода объекта в эксплуатацию.

1.7. Технические характеристики и строительный план квартиры, согласуются сторонами отдельно и фиксируются соответственно в Приложении №1 и №2 к договору. Общие рекомендации к проведению работ к проведению работ и пользованию квартирой, изложены в Приложении №3 договора.

2. ДОЛЕВОЙ ДЕНЕЖНЫЙ ВЗНОС В ФИНАНСИРОВАНИИ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Для целей настоящего договора под долевым денежным взносом в финансировании строительства объекта (далее – «**Денежный взнос**») понимается

Застройщик _____

Дольщик _____

денежная сумма, передаваемая дольщиком в собственность застройщику в целях осуществления застройщиком всего комплекса работ по строительству объекта в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и покрытия любых его затрат вплоть до ввода в установленном порядке законченного строительством объекта в эксплуатацию и передачи квартиры дольщику по акту приема-передачи.

2.2. Сумма денежного взноса дольщика определяется застройщиком при заключении настоящего договора как совокупная стоимость квартиры, а также стоимость ее пропорциональной доли в общем имуществе объекта.

2.3. Общая сумма денежного взноса за квартиру составляет _____ (_____) **рублей**.

2.4. Денежный взнос оплачивается дольщиком застройщику в следующем порядке:

2.4.1. Первый денежный взнос в сумме _____ (_____) **рублей** перечисляется на банковский счет Застройщика до _____ **года**;

2.4.2. Второй денежный взнос в сумме _____ (_____) **рублей** перечисляется на банковский счет Застройщика до _____ **года**;

2.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

2.6. Днем исполнения обязательств дольщика по уплате денежных средств является день внесения дольщиком общей суммы по договору в соответствии с пунктом 2.3. на счет застройщика.

2.7. Общая сумма денежного взноса может быть изменена только при условии ее письменного согласования всеми сторонами договора. Основанием для увеличения суммы денежного взноса, является удорожание работ, услуг, материалов, оборудования, увеличение иных расходов и затрат на строительство объекта. Равным образом не могут ухудшаться застройщиком и потребительские свойства квартиры, включающие изменение ее общей площади, расположение в объекте, изменение этажа, отделки, укомплектованности и других ее характеристик.

3. УСЛОВИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Строительство объекта осуществляется на основании следующих разрешительных, проектных и распорядительных документов:

1) «Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №С-203-10-0036-10-200516 от 20 мая 2016 г., выданного НП «ОСК» без ограничения срока и территории его действия».

2) Разрешение на строительство №RU103020002-29 от 09 сентября 2011 года, выданного администрацией Костомукшского городского округа;

3) Договор аренды земельного участка под проектирование и последующего комплексного жилищного строительства №52/8 от 19 июля 2011 года, кадастровый номер 10:04:01 02 17:115. Произведена государственная регистрация сделки аренды 18 августа 2011 года.

4) проектной документацией на строительство объекта, согласованной в установленном порядке.

3.2. Застройщик обязуется:

1) в установленный договором срок выполнить строительство объекта в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, действующими градостроительными и строительными нормами и правилами (СНиП), ввести объект в эксплуатацию и передать дольщику квартиру, отвечающую условиям договора по акту приема-передачи;

3) предоставлять по требованию дольщика полную информацию о ходе

Застройщик _____

Дольщик _____

строительства объекта;

4) предоставить дольщику на стадии окончания строительства объекта право в предварительном порядке произвести осмотр квартиры и устранить выявленные замечания до подписания акта-приема передачи. Приглашение на осмотр направляется дольщику предварительно не позднее, чем за 14-ть (четырнадцать) дней до окончания строительства объекта;

5) передать необходимые документы в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности дольщика на объект долевого строительства не позднее чем через 10-ть (десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию строительного объекта;

6) не менее, чем за 5-ть (пять) рабочих дней письменно уведомить дольщика о времени и месте подписания акта приема-передачи квартиры после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

7) в случае подписания акта приема-передачи квартиры с замечаниями к состоянию или иным характеристикам квартиры устранить выявленные недостатки за свой счет в срок, не превышающий одного месяца;

8) письменно извещать дольщика об изменении своих реквизитов, наименования и иных существенных фактах своей деятельности;

9) действовать при исполнении договора добросовестно и разумно, оказывать сторонам договора необходимое содействие для достижения целей договора.

10) заключить договор поручительства с Банком, имеющим лицензию на осуществление этого вида поручительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Срок для строительства и ввода объекта в эксплуатацию устанавливается в соответствии с графиком производства работ и нормами продолжения строительства установленными СНиП.

Окончательный срок сдачи законченного строительством объекта и ввод его в эксплуатацию - _____

Окончательный срок передачи квартиры дольщикам и подписание акта приемки-передачи квартиры - _____.

В случае явной невозможности завершения строительства объекта в указанный срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, направить в адрес дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, но не более чем на три месяца.

Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства осуществляется в порядке установленном Гражданским кодексом РФ.

3.4. Гарантийный срок на конструкцию Дома и Объект долевого строительства, переданный дольщику по Акту, а также на относящиеся к нему основные элементы, как то: фундаменты, несущие и ненесущие стены, колонны, балки, перекрытия, и результату работы по выполненным указанным конструкциям, составляет пять лет на Дом - с момента выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, на Объект долевого строительства - с момента подписания Акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на использованные в Доме и Объекте долевого строительства изделия, материалы, оборудование, и т.п. составляет срок, установленный их фирмами изготовителями (поставщиками). На внутренние отделочные работы и окраску фасада дома Гарантия 1 (один) год.

В случае, если дольщик своими силами и (или) средствами самостоятельно осуществляет внутреннюю отделку переданной ему по акту приема-передачи неотделанной квартиры (малярно-плотнические работы, оклейка обоев, настилка полов и т.д., установка сантехнического, кухонного и другого оборудования) действие гарантийного срока застройщика в один год на отделочные работы и установленное оборудование не распространяются.

3.5. Застройщик несет бремя расходов, связанных с обеспечением квартиры электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением (далее -

Застройщик _____

Дольщик _____

«Коммунальные услуги»), вплоть до даты подписания акта приема-передачи квартиры с дольщиком.

3.6. С момента передачи объекта долевого строительства дольщику, по акту приема-передачи, дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и за коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

С момента ввода объекта в эксплуатацию до момента получения застройщиком от общего собрания домовладельцев (либо ТСЖ) документов, подтверждающих заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг, для эксплуатации объекта, дольщик каждый месяц до 5-го (пятого) числа возмещает расходы за коммунальные услуги застройщику.

Расходы за коммунальные услуги определяются в следующем порядке:

при наличии индивидуального (квартирного) опломбированного поставщиком энергоресурсов прибора учета – по показаниям прибора учета;

при отсутствии прибора учета – по показаниям с домового прибора учета, снятым застройщиком, в сумме, пропорциональной общей площади квартиры, по следующей формуле:

$$Y = (E \div \sum^Q) \times Q$$

где: Y – стоимость коммунальных услуг, которые должен оплатить дольщик;

E – общая стоимость коммунальных услуг по объекту строительства;

\sum^Q – общая площадь всех квартир объекта;

Q – площадь квартиры дольщика.

Дольщик обязан не позднее подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства по счету застройщика произвести авансовые платежи по возмещению расходов на коммунальные услуги, в соответствии с настоящим пунктом, за период указанный в пункте 3.12. договора.

3.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь квартиры дольщика может отличаться от площади, указанной в пункте 1.1. договора. Уточнение фактической площади квартиры, производится на основании обмера, производимого органами технической инвентаризации, за исключением площади лоджии.

Стороны признают, что не считается нарушением договора отклонение фактической общей площади квартиры от проектной, указанной в пункте 1.1. договора, в пределах 5-ти % (пяти процентов) от ее проектной общей площади. В указанных пределах также допускается незначительное изменение площади отдельных помещений квартиры, за счет изменения площади смежных помещений.

Если отклонение превышает 5-ть % (пять процентов), то между дольщиком и застройщиком производится перерасчет, определяемый в соответствии с настоящим договором: увеличение площади квартиры оплачивается дольщиком застройщику из собственных средств, а излишне уплаченные дольщиком денежные средства возвращаются застройщиком на счет дольщика. Указанные расчеты должны быть произведены между сторонами до передачи квартиры дольщику и подписания акта приема-передачи.

3.8. Застройщик вправе не передавать квартиру дольщику до полного исполнения последним своих обязательств по внесению денежного взноса.

3.9. В случае самовольного выполнения дольщиком работ по изменению планировки квартиры или по установке внутреннего оборудования, не предусмотренного проектом строительства объекта, и создающих физическую угрозу для объекта, застройщик вправе ограничить дольщику свободный доступ в квартиру. При этом застройщик взыскивает с дольщика сумму денежных средств, необходимую для приведения квартиры в состояние, предусмотренное проектом, стоимость самовольно выполненных дольщиком неотделимых улучшений в квартире возмещению не подлежит.

Застройщик _____

Дольщик _____

3.10. Дольщик обязуется:

1) надлежащим образом исполнить свои обязательства перед застройщиком по внесению денежного взноса, а также произвести дополнительный расчет за увеличение общей площади квартиры за счет собственных средств в порядке, предусмотренном пунктом 3.7. договора;

2) обеспечить свою явку, либо явку своего представителя, уполномоченного доверенностью, в соответствии с приглашениями или уведомлениями застройщика для предварительного осмотра квартиры и фиксации замечаний по состоянию и качеству ее строительства, а также для приемки квартиры и подписания акта приемки-передачи;

3) до государственной регистрации права собственности на квартиру не производить в ней без согласования с застройщиком, проектной организацией, проектно-инвентаризационным бюро, иными аналогичными организациями, осуществляющими контроль за строительством и его соответствием проекту, перепланировок, переоборудования, изменений в несущих конструкциях. Риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрация в соответствующих органах в полном объеме лежит на дольщике;

4) в течение 10-ти (десяти) дней с даты приемки квартиры по акту приема-передачи подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации права собственности дольщика на квартиру;

5) в течение 5-ти (пяти) дней после подписания акта приема-передачи квартиры заключить договоры с соответствующими организациями (службами) по предоставлению и оплате коммунальных услуг;

6) нести все расходы, связанные с государственной регистрацией договора и права собственности дольщика на квартиру;

7) не передавать третьим лицам и не обременять свои права по договору, за исключением случаев, предусмотренных договором;

8) действовать при исполнении договора добросовестно и разумно, оказывать сторонам договора необходимое содействие для достижения целей договора.

3.11. В случае неявки дольщика или его уполномоченного представителя для осмотра и/или приемки квартиры, по истечении 10-ти (десяти) дней с даты направления застройщиком дольщику повторного уведомления (приглашения) заказным почтовым отправлением, застройщик вправе составить акт приема-передачи квартиры в одностороннем порядке.

3.12. В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ, за один месяц до сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, вместе с другими дольщиками, определить выбор способа управления многоквартирным домом (объектом).

С момента вступления в силу решения о вводе объекта в эксплуатацию, в течение двух месяцев, дольщик, через общее собрание домовладельцев (либо ТСЖ), обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию объекта, заключить договор с организацией, осуществляющей техническое эксплуатационное обслуживание (управление) объектом, для обеспечения на объекте и в квартире коммунальных услуг, технического обслуживания (в том числе регулировка и обслуживание оконных блоков, проверка счетчиков и т.п.), охраны, противопожарной сигнализации и других систем, а также вывоза ТБО (твердых бытовых отходов) на свалку.

После истечения указанного срока, застройщик более не отвечает за проведение (несение) расходов по управлению и содержанию объекта, а дольщик, соответственно, несет их самостоятельно.

В случае если общее собрание домовладельцев (либо ТСЖ) в указанный срок уклонится от приемки объекта в свою эксплуатацию застройщик вправе прекратить предоставление коммунальных услуг по объекту (отключить объект от электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) или расторгнуть договоры (отказаться от договоров) с поставщиками коммунальных услуг по объекту.

При невыполнении дольщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, либо при ненадлежащей эксплуатации (отсутствии технического обслуживания)

Застройщик _____

Дольщик _____

объекта, дольщик несет риск утери гарантии застройщика.

4. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

4.1. Договор вступает в силу с момента его подписания всеми сторонами.

4.2. Действие договора и обязательства сторон по нему прекращаются в момент государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру, при условии надлежащего исполнения сторонами всех принятых на себя по договору обязательств. Обязательства застройщика по устранению недостатков квартиры, обнаружившихся в течение гарантийного срока, прекращаются истечением гарантийного срока.

4.3. Изменение и расторжение договора может производиться с согласия всех сторон договора. Изменения договора оформляются в письменной форме.

4.4. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут судом в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.5. Односторонний отказ от исполнения договора полностью или в части не допускается, за исключением случаев, предусмотренных договором и действующим законодательством. В случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается в соответствии с законодательством или договором, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

4.6. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения дольщиком первоначального взноса, установленного пунктом 2.4.1. договора за счет собственных средств более чем на 30-ть (тридцать) дней.

Заявление об одностороннем отказе от исполнения договора направляется дольщику заказным почтовым отправлением или нарочным с отметкой о вручении. Договор в указанном случае считается расторгнутым по истечении 15-ти (пятнадцати) дней с даты направления такого заявления почтой или вручения его сторонам под расписку, если только до истечения указанного срока на счет или в кассу застройщика не поступят соответствующие денежные средства.

Денежные средства, полученные застройщиком от дольщика, при расторжении договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, подлежат возврату на счет дольщика без начисления пени и штрафов.

4.7. Дольщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) если объект или квартира построены с существенным нарушением установленных правил или настоящего договора, делающим объект или квартиру непригодными для проживания;

2) иного существенного нарушения условий договора, если при этом между сторонами договора не будет достигнуто соглашение о порядке устранения таких недостатков за счет застройщика или о соразмерном уменьшении долевого взноса;

3) если объект не введен в эксплуатацию по истечении 6-ти (шести) месяцев с даты, установленной договором.

Заявление об одностороннем отказе от исполнения договора направляется дольщиком застройщику заказным почтовым отправлением или нарочным с отметкой о вручении. Договор в указанном случае считается расторгнутым по истечении 15-ти (пятнадцати) дней с даты направления такого заявления почтой или вручения его сторонам под расписку, если только до истечения указанного срока не прекратят свое действие обстоятельства, послужившие основанием для отказа от исполнения договора.

Денежные средства, полученные застройщиком от дольщика при расторжении договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, подлежат возврату на счет дольщика с начислением на них пени в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения данного обязательства.

Застройщик _____

Дольщик _____

5. РИСКИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Риск случайной утраты или повреждения квартиры переходит от застройщика к дольщику с момента подписания акта приема-передачи квартиры, государственной регистрации права собственности дольщика на квартиру. К утрате и повреждению квартиры относится также и непосредственно не связанное с ней повреждение объекта, влекущее невозможность использования квартиры в соответствии с ее обычным назначением или ухудшающее свойства квартиры по сравнению с предусмотренными договором.

5.2. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора в части, им не предусмотренной, наступает на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не докажет, что они возникли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, неправильной эксплуатации или ремонта, проведенного без участия застройщика.

5.4. Сторона договора освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся чрезвычайные и непредотвратимые разумными мерами при данных условиях обстоятельства, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности, если они существенным образом ухудшают положения стороны, по сравнению ее положением на момент заключения договора. Если с учетом характера таких обстоятельств исполнение договора может быть продолжено, срок исполнения обязательств продлевается сторонами пропорционально сроку воздействия таких обстоятельств.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Вся переписка сторон, включая проекты договора, предшествующие его подписанию и регистрации, утрачивает силу с момента подписания договора и не может быть принята во внимание при толковании условий договора и выяснении истинной воли сторон.

6.2. Любые изменения и дополнения к договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

6.3. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах - по одному для каждой из сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

6.4. Любые заявления, уведомления и иная корреспонденция направляются или доставляются сторонам в соответствии с их адресами, указанными в настоящем договоре. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих адресов. При неисполнении указанной обязанности любая корреспонденция, отправленная или доставленная по адресу, установленному договором, считается полученной адресатом. Для получения корреспонденции дольщики вправе указать в договоре адрес своего фактического проживания, отличный от места их регистрации.

Застройщик _____

Дольщик _____

7. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ. ПОДПИСИ.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«ИНКОД»;**

РФ, 186930, Республика Карелия, город
Костомукша, ул. Пожарного Семенова, дом 12.
Тел./факс. (814-59) 7-02-59;
ИНН 1004001511, КПП 100401001;
ОГРН 1021000880449;

**«Карельское отделение №8628 ОАО «Сбербанка
России»**

Р/с 40702810625140100326
К/сч 30101810600000000673 БИК 048602673
ИНН 7707083893, КПП 783502001

Дольщик:

_____;

паспорт № _____,
выдан _____ г.

_____;

зарегистрирован по месту
жительства по адресу:

_____;

Подпись _____ Насонков А.Н.

Подпись _____ / _____ /

М.П.

Застройщик _____

Дольщик _____

К договору № _____ от _____ года участия в долевом строительстве жилого дома № _____.

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

1. Местонахождение (адрес): г. Костомукша, _____.
2. Тип квартиры: _____
3. Общая проектная площадь _____ кв. м., в том числе подсобное помещение _____ кв. м., площадь которого входит в общую стоимость денежного взноса объекта (квартиры) в соответствии ст. 2 пункта 2.3 договора. Дольщик уведомлён, что согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ общая площадь жилищного помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. При этом следует учесть, что согласно Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в РФ, утверждённой приказом Госстроя РФ от 04.08.1998 г. №37 (в ред. От 04.09.2000 г. №199) органами технической инвентаризации общая площадь квартиры определяется как сумма площадей её помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодильных кладовок, подсчитываемых с понижающими коэффициентами: для лоджий – 0.5, для балконов и террас – 0.3, для веранд и холодильных кладовых – 1.0, вследствие чего общая площадь террасы и т. д., будет отличаться от проектной и построенной Застройщиком, и претензий по этому факту иметь не будет.
4. Место положение: _____ этаж, в строительных осях _____; условный № _____.
5. Квартира передается Дольщику в следующем состоянии:
 - Установленными: входной дверью с замком, оконными и балконными блоками, стеклопакеты со звукоизоляцией не менее 26Дб, укомплектованные необходимой фурнитурой для эксплуатации.
 - Без установки внутренних межкомнатных блоков.
 - Выполненным монтажом электротехнических систем: внутриквартирная разводка электропроводки с установкой квартирных щитков включая конечные приборы (розетки, выключатели), установкой пожарных дымовых извещателей ОЗА и телевизионной розетки (1шт.);

а) Кухня:

- полы – бетонное основание пола без ровнителя;
- стены – штукатурка по газобетонным блокам, кирпичу;
- потолок – заделка швов плит перекопытый раствором;
- без установки электроплиты;
- без установки мойки со смесителем;

- стены – штукатурка по газобетонным блокам, кирпичу;
- потолок – заделка швов плит перекопытый раствором;
- без установки ванны со смесителем;
- без установки умывальника;
- вывод для стиральной машины;
- без установки унитаза;
- без гидроизоляции санузлов;

б) Комнаты, коридор:

- полы – бетонное основание пола без ровнителя;
- стены – штукатурка по газобетонным блокам, кирпичу;
- потолок – заделка швов плит перекопытый раствором;

г) Лоджия (при наличие квартире):

- полы – бетонная плита без ровнителя;
- ограждение – профлист, одинарное остекление;
- потолок – бетонная плит

в) Ванная и санузел:

- полы – бетонное основание пола без ровнителя;

Застройщик _____

Дольщик _____

Приложение №2
к Договору № _____ от _____ г.

План квартиры № _____, жилого дома по: _____

Застройщик

Дольщик

Насонков А.Н.

Застройщик _____

стр. 10 из 8

Дольщик _____

Общие рекомендации к проведению работ и пользованию Квартирой

Согласно постановлению Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иных нормативных документов предлагается ряд мероприятий соблюдение которых, улучшит условия проживания дольщиков квартир:

1. Естественная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5 градусов С и ниже.

2. Дольщик при проведении отделочных работ часто уменьшает проектное сечение вентиляционных каналов, что приводит к резкому ухудшению работы вентиляции и нарушению температурно-влажностного режима в целом в квартире. Последствия описанных случаев, уменьшения проектного сечения при производстве отделочных работ выполняемых дольщиками, не являются гарантийными, так как нарушают нормальную работу вентиляции.

3. При устройстве в санкабинах и на кухнях вентиляционного канала между стенами из ГКЛВ, если они предусмотрены проектом и вентиляционным блоком, нельзя допускать неплотностей, а также засоров каналов. В случае установки на кухне и санузлах вытяжек с принудительной вентиляцией дольщиками квартир, необходимо предусмотреть возможность работы естественной вентиляции в постоянном режиме, так как приточная вентиляция работает эпизодически, а в отключенном состоянии из-за наличия фильтров в их конструкции, естественная вентиляция не работает.

4. Вентиляционные системы в жилых помещениях должны регулироваться в зависимости от резких понижений и повышений текущей температуры наружного воздуха и сильных ветров. Инженерно-техническими работниками организаций занимающихся обслуживанием жилищного фонда обязаны проинструктировать жильцов о правилах регулирования вентиляционных систем.

5. Дольщиком заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.

6. В кухнях и санитарных узлах верхних этажей жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытового электровентилятора.

7. Во время сильных морозов во избежание опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности, прикрывать общий шибер или дроссель-клапан в вытяжной шахте вентиляционной системы не рекомендуется.

8. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через вентиляционные решетки или щели (2-3 см) в нижней части дверей.

9. Для улучшения работы вентиляции, а также достижения более быстрого высыхания строительных конструкций после завершения строительства и сдачи жилого дома, просьба к дольщику в течение двух-трех лет не вешать ковры, не устанавливать пристенные шкафы к наружным стенам, чтобы не провоцировать скопления влаги и плесени на их поверхности. В случае не выполнения дольщиком этих положений, последствия считаются не гарантийными.

10. В случае если проектом предусмотрена установка оконных блоков из ПВХ, во избежание нежелательных последствий, таких как: повышенная влажность, конденсат на стеклах, грибковая плесень на оконных откосах и наружных и внутренних стенах - необходимо соблюдать следующие особенности эксплуатации помещений:

10.1. При установке оконных блоков из ПВХ со стеклопакетами, из-за отсутствия в них щелей, баланс между притоком и вытяжкой воздуха через вентиляцию нарушается. Система естественной вентиляции практически перестает работать, затрудняется отвод излишней влаги из помещения и может привести к появлению конденсата в наиболее холодных местах: оконных стеклах, переплетах окон, откосах. Для того чтобы избежать этого, в первую очередь, необходимо организовать своевременное и регулярное вентилирование помещений. Это обеспечивается режимом «микровентиляции», то есть небольшим открыванием створок при повороте рукоятки на 45 градусов. В обычных условиях достаточно для проветривания трижды в день открывать окна на 5-10 минут. Дополнительно рекомендуется проветривать на кухне, в ванной комнате, после влажной уборки

квартиры, стирки и других домашних дел, связанных с испарением большого количества воды. При не соблюдении описанных выше положений последствия не являются гарантийными.

10.2. В зимнее время не прибегать к длительному проветриванию откидыванием створки, чтобы избежать охлаждения откосов и их порчи, а также к обледенению элементов уплотнения, как правило это приводит к их деформации, а возможно и деформации оконных створок и балконных полотен. При не соблюдении описанных выше положений последствия не являются гарантийными.

11. Рекомендуемая температура в жилых комнатах по рекомендациям СЭС 18-20 градусов С, влажность 30-40%.

12. ВНИМАНИЕ! Если в течение длительного времени (2-3 недели и более) дольщиком в помещении будет поддерживаться большая влажность (55- 70%) на поверхности изделий, на оконных откосах, в местах стыковки плит перекрытий со стенами и стенах, возможно появление грибковой плесени, которая образуется в условиях повышенной влажности при наличии тепла и света.

13. Описанные случаи не являются гарантийными, так как возможны только в результате нарушения дольщиком температурно - влажностного режима в квартире.

14. Окна рекомендуется монтировать после проведения отделочных работ, однако если они установлены раньше, то при проведении отделочных работ, особенно связанных с мокрыми процессами, достаточное время после него (в течение полугода), интенсивно просушивайте и вентилируйте помещения, регулярно контролируя влажность. В случае если наблюдается скопление влаги на изделиях, откосах, стенах, необходимо протереть их сухой ветошью и проветрить помещение.

При проведении отделочных работ необходимо исключить попадание мусора и строительных материалов в фурнитуру изделий, петли, в пространство между створкой и коробкой, в дренажные отверстия. Для этого рекомендуется герметично закрывать изделия полиэтиленовой пленкой. Описанные случаи не являются гарантийными, так как возможны в случаях нарушений допущенных дольщиками.

Оконные блоки из ПВХ с поворотно-откидным механизмом выполняют несколько функций. Оконная створка открывается вовнутрь путем поворота или откидывания. При правильной эксплуатации поворачивать ручку следует только при закрытом положении окна, слегка прижав створку к раме.

При ширине окна более 1100 мм поворачивать ручку следует, прижав створку к раме около ручки и с противоположной стороны.

При ширине оконного блока более 1100мм не рекомендуется длительное время держать створку в открытом положении, поскольку данный режим предназначен для мытья окон, для проветривания существует откидной режим и режим «микровентиляции». В случае если створка находится в открытом положении, необходимо подкладывать под нижнюю часть створки твердый предмет (желательно резиновый брусок), предотвращающий провисание оконной створки. Описанные случаи не являются гарантийными, так как возможны в случаях нарушений допущенных по вине дольщика.

При завершении монтажных и отделочных работ требуется промыть окна большим количеством воды с добавлением чистящего средства, после промывки вода удаляется при помощи резинового скребка. Края протираются сухой тканью. Наклейки со стекол можно удалить, смачивая их водой, а остатки клея на стеклах смываются очищенным бензином. Не допускается попадания капель бензина на пластик и элементы уплотнения.

Шарнир нижней петли смазан и имеет фрикционную втулку и поэтому в смазке не нуждается. Все остальные детали фурнитурного механизма требуют смазки не менее двух раз в год маслом не содержащим кислот.

15. Дольщик уведомлен о том, что Застройщик не несет ответственности, в случае возникновения недостатков после принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, которые вызваны не соблюдением Дольщиком:

- выполнения «Строительных норм и правил (СНиП) при выполнении отделочных работ;
- надлежавшей не реже двух раз в год эксплуатационной регулировки и обслуживание оконных и балконных блоков (смазка фурнитуры и уплотнителей, очистка от грязи изделий и механизмов изделий, дренажных отверстий, регулировка фурнитуры и т.д.). При этом для надлежавшей эксплуатации перевод прижима створки в зимнее и летнее положение производится сертифицированными мастерами.
- Выполнения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»,

утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома.

Для осуществления надлежащего обслуживания оконных и балконных дверей Дольщик вправе заключить договор со специализированной организацией (рекомендуется организация, устанавливающая указанные изделия на Объекте.)

16. В случае обнаружения дольщиком не соответствий СНиП и ГОСТ выполненных работ подрядной организацией, дольщиком в течении гарантийного срока подаются заявления в ООО «Инкод» установленной формы с просьбой устранить замечания. После поступления заявления дольщика ООО «Инкод» осуществляет комиссионный выезд на квартиру с обязательным составлением акта, в котором указаны исполнители, сроки выполнения работ. В случае если в комиссионном выезде не было необходимости, то дольщик компенсирует затраты связанные с выездом комиссии за свой счет.

Застройщик

Дольщик

Насонков А.Н.