

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве жилья**

г. Смоленск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвестпроект»**, в лице директора **Верейкина Александра Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Для осуществления строительства **блок-секции №3** 10-ти этажного жилого дома с помещениями общественного назначения (земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0020514:1178, 67:27:0000000:1726, 67:27:0020519:521) в г. Смоленске по улице **Нормандия-Неман - Зои Космодемьянской** (номер дома присваивается при вводе дома в эксплуатацию), Дольщик вносит денежные средства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором, а Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство 10-этажного кирпичного жилого дома в соответствии с утвержденным проектом.

Основные характеристика жилого дома:

-вид: многоквартирный дом

-назначение: жилое

-количество этажей: 11

-общая площадь: 6001,99 кв.м

-материалы наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

- материал перекрытий: сборные железобетонные

-класс: энергоэффективности B+

-класс сейсмостойкости: 5 баллов.

б) выполнить работы, в соответствии с Приложением № 1, предусмотренные проектом и завершить строительство **во втором квартале 2019г.;**

в) передать Дольщику в сроки, установленные п.п. (в) п. 3.1. настоящего договора, квартиру № \_\_\_\_\_, которая будет находиться на \_\_\_\_\_ этаже, состоящую согласно проектной документации из \_\_\_\_\_ жилых комнат. Площадь квартиры согласно проекта составляет \_\_\_\_\_ кв.м, в т.ч. общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м, жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м, площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ кв.м, площадь лоджии \_\_\_\_\_ кв.м, балкона \_\_\_\_\_ кв.м (в площадь квартиры, подлежащей оплате, включена площадь лоджии и балкона).

Окончательно площадь квартир определяется после завершения общестроительных работ по результатам технической инвентаризации здания. В связи с возможной перепланировкой и объединением иных квартир в доме, порядковый номер может быть изменен;

г) Стоимость квартиры определена исходя из стоимости выполнения работ и оборудования, подлежащего монтажу, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору без установки газового и сантехнического оборудования и без производства отделочных работ, осуществляемых силами и средствами Дольщика.

**2. Порядок расчетов и внесения денежных средств**

2.1. Стоимость квартиры в соответствии с п. 1.1.(в) настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей.** В указанную сумму включается стоимость затрат на строительство квартиры, лоджий, общедолевого имущества, а также сумма денежного вознаграждения Заказчика за организацию и ведение строительства.

2.2. Все денежные суммы в настоящем договоре и приложениях к нему определяются в рублях РФ. Все расчеты между сторонами осуществляются в рублях РФ.

2.3. Цена квадратного метра площади квартиры является фиксированной при внесении Дольщиком денежных средств согласно п. 2.4. и составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей.**

2.4. Дольщик обязан внести сумму, указанную в п. 2.1. в течение пяти дней с момента регистрации договора долевого участия в регистрационной палате;

Днем исполнения Дольщиком своих денежных обязательств по настоящему договору считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, либо день внесения Дольщиком денежных средств в кассу Застройщика.

Если Дольщик нарушит установленный настоящим пунктом договора срок внесения платежа в счет строительства квартиры, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, уведомив об этом Дольщика.

2.5. Размер денежных средств подлежащих внесению Дольщиком может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения общей площади квартиры, указанной в п.1.1. (в) настоящего договора и Приложении № 1 к нему. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему договору, и реальной площадью квартиры, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации здания. При разнице площади менее 1 кв. м. перерасчет не производится. В связи с этим Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) в случае отклонения в сторону увеличения площади квартиры на 1 (один) кв.м. и более от проектной площади квартиры, указанной в п.1.1. (в) настоящего договора, Дольщик обязан в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить образовавшуюся разницу в площадях по цене 1 кв. м., определенной п. 2.3. настоящего договора. Оплата производится Дольщиком в порядке, установленном п.п. 2.2., 2.3., 2.4. настоящего договора;

б) в случае отклонения в сторону уменьшения площади квартиры на 1 (один) кв.м. и более от проектной площади квартиры, указанной в п.1.1. (в) настоящего договора, Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Дольщика вернуть излишне внесенные им денежные средства, исходя из стоимости 1 кв. м. жилья, указанной в настоящем договоре при его заключении.

2.6. Дольщик осуществляет все платежи по настоящему договору согласно п.2.3. без какого-либо дополнительного (письменного или устного) требования об этом со стороны Застройщика.

### **3. Права и обязанности Застройщика**

3.1. Застройщик обязуется:

а) обеспечить контроль за строительными-монтажными и пуско-наладочными работами, выполняемыми генеральным подрядчиком и субподрядными организациями в соответствии с проектно-сметной документацией и завершить строительство многоквартирного жилого дома **во втором квартале 2019г.;**

б) использовать денежные средства, полученные от Дольщика по целевому назначению – на строительство, указанного в п. 1.1. договора, многоквартирного дома;

в) после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Дольщику квартиру по передаточному акту **в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.**

3.2. Застройщик вправе:

а) в случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Дольщиком взятых на себя обязательств, применить финансовые санкции, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором;

б) при уклонении участника долевого строительства от принятия квартиры в срок, предусмотренный п.п. (г) п. 4.1. настоящего договора, или при отказе участника долевого строительства от принятия квартиры:

- требовать расторжения договора в одностороннем порядке.

- по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для начала передачи квартиры участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим договором одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры.

в) в случае неисполнения Дольщиком п.п. (ж) п. 4.1. настоящего договора Застройщик возлагает на Дольщика расходы по арендной плате земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства (Дольщика) под построенным жилым домом пропорционально занимаемой Дольщиком площади, а также судебные и прочие расходы;

г) в случае выявления несогласованной с Застройщиком перепланировки (переустройства) квартиры до момента оформления ее в собственность - применять к Дольщику штрафные финансовые санкции в размере 2% от стоимости квартиры по настоящему договору и требовать приведения квартиры в соответствие с проектом.

#### **4. Права и обязанности Дольщика.**

4.1. Дольщик обязуется:

а) принять участие в финансировании строительства многоквартирного дома в порядке и размерах, указанных в разделе 2 настоящего Договора;

б) в случае, предусмотренном п.п. (а) п. 4.2. настоящего договора, прекратить работы, освободить квартиру и сдать ключи от квартиры под роспись технику по передаче квартир:

- по истечении 2-х месяцев со дня подписания акта приема-передачи под выполнение отделочных работ;

- в течение 3-х дней с момента получения уведомления о вводе дома в эксплуатацию от Застройщика;

в) в случае, предусмотренном п.п. (а) п. 4.2. настоящего договора, возместить Застройщику расходы за пользование энергоресурсами (тепло, электроэнергия) водой и газом по промышленным тарифам, с момента передачи квартиры под отделочные работы до приема квартиры по акту после ввода дома в эксплуатацию;

г) принять квартиру по передаточному акту после ввода дома в эксплуатацию в течение 2-х месяцев с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика и заключить с эксплуатирующей организацией договор на управление, техническое обслуживание жилого дома и коммунальные услуги с гарантирующими поставщиками. Застройщик снимает с себя бремя содержания квартиры с момента передачи квартиры для эксплуатации;

д) в случае выявления при осмотре предъявленной к приемке квартиры каких-либо недостатков по выполненным работам аргументировано сформулировать свои замечания со ссылкой на технические и строительные регламенты, а также на иные обязательные требования, которые в письменном виде, не позже следующего, после осмотра дня, представить Застройщику;

е) при необоснованном уклонении от подписания передаточного акта после ввода дома в эксплуатацию, возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием предъявленной к приемке квартиры, с момента получения уведомления от Застройщика;

ж) после подписания акта приема – передачи представить в УФРС по Смоленской области документы для регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства не позднее 3-х месяцев.

4.2. Дольщик вправе:

а) после получения сообщения Застройщика о готовности построенной в порядке долевого участия квартиры к производству отделочных работ, принять квартиру по акту приема-передачи под выполнение отделочных работ в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, оформить разрешение на допуск в квартиру и приступить к выполнению отделочных работ своими силами и средствами;

б) после получения сообщения Застройщика о готовности построенной в порядке долевого участия квартиры к производству отделочных работ, принять в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и приступить к выполнению отделочных работ своими силами и средствами, приняв квартиру по акту приема-передачи под выполнение отделочных работ и оформив разрешение на допуск в квартиру, а также произвести отделочные работы по проекту в дополнение к Приложению № 1 («Виды работ выполняемых Дольщиком в квартире») в срок не позже 2-х месяцев со дня получения уведомления о готовности квартиры к производству отделочных работ;

в) уступить свое право требования при условии, что ранее договор был зарегистрирован в Управлении Росреестра по Смоленской области и по нему в полном объеме были внесены денежные средства, а также между сторонами настоящего договора не был подписан передаточный акт;

г) в случае, предусмотренном п.п. (д) п. 4.1. настоящего договора, требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.3. После завершения отделочных работ установить пожарные извещатели силами специализированной организации.

## **5. Срок действия и досрочное расторжение договора**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Смоленской области.

5.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами в полном объеме взятых на себя обязательств и подписания передаточных актов на квартиры.

5.3. Дольщик вправе отказаться от исполнения договора по основаниям, предусмотренным ФЗ №214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве».

В случае отказа Дольщика от исполнения договора, зарегистрированного в Росреестре по Смоленской области, по основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве...», расторжение договора происходит по заявлению Дольщика. Возврат денежных средств Дольщику Застройщик осуществляет в течение 20 (двадцати) рабочих дней после внесения в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора участия в долевом строительстве.

В качестве возмещения издержек, понесенных в связи с расторжением договора, Застройщик удерживает 1,5% от суммы внесенных Дольщиком денежных средств.

5.4. Застройщик имеет право инициировать расторжение, заключенного с Дольщиком договора, в случае нарушения сроков уплаты денежных средств, предусмотренных договором. Расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке.

## **6. Качество квартиры. Гарантии Застройщика.**

Качество квартиры, которая по окончании строительства будет передана Застройщиком Дольщику, должно соответствовать проекту на возводимый объект и действующим нормативным документам.

Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня срок исчисляется передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный

гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства.

При условии, что Дольщиком в течение указанного срока не будут вноситься какие-либо изменения в конструктивные элементы и инженерные системы, будут соблюдаться правила эксплуатации жилого фонда, технические условия эксплуатации и обслуживания оборудования, предусмотренные предприятиями – изготовителями.

Застройщик не несет ответственности за возможный ущерб, вызванный работами, выполненными Дольщиком самостоятельно, а также за установленное Дольщиком оборудование, и указанный в договоре гарантийный срок на эти работы и оборудование не распространяется.

Переустройство и перепланировка жилого помещения и мест общего пользования может осуществляться Дольщиком после оформления права собственности на квартиру с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, а в необходимых случаях с согласия всех собственников помещений в доме.

### **7. Ответственность сторон**

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При недостижении согласия спор разрешается в судебном порядке в судебных органах г. Смоленска, по месту нахождения объекта долевого строительства.

### **8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы или их последствий), которые стороны не могли предвидеть в момент заключения договора. К обстоятельствам непреодолимой силы и (или) их последствиям относятся события, на которые ни одна сторона настоящего договора не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности: природные явления или техногенные происшествия (землетрясение, наводнение, пожар и др.), забастовки, военные действия любого характера, изменения в законодательстве РФ, в т.ч. любые указы, распоряжения или директивы государственных органов, органов местного самоуправления или организаций, под юрисдикцией которого (-ых) находится любая из сторон договора или сам объект (квартира, дом, земельный участок), которые напрямую влияют на ход строительства и препятствуют выполнению сторонами принятых обязательств по настоящему договору.

О возникновении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы одна сторона обязана известить другую сторону в течение 2-х недель в письменном виде.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени в течение которого действовали вышеуказанные обстоятельства или их последствия, а санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до окончания срока его действия.

### **9. Особые условия**

Расходы, связанные с регистрацией договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, (гос. пошлина) стороны оплачивают согласно действующему Законодательству.

Дольщик дает согласие на раздел и на замену права аренды/собственности земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020519:315, 67:27:0020519:240, 67:27:0020519:520.

#### **10. Заключительные положения**

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается обязательными отчислениями (взносов) в компенсационный фонд за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимся в залоге права аренды/собственности земельного участка, предназначенного для строительства Жилого дома, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.

Стороны обязаны немедленно (в течение 5-ти дней) извещать друг друга обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах.

Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме.

Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Росреестра по Смоленской области.

#### **11. Адреса и реквизиты сторон:**

##### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «Стройинвестпроект»**  
КПП 673201001  
ИНН 6732005079  
юр. адрес: 214030, ул. Н. Неман, д. 23 «В»,  
кв.20, г. Смоленск  
адрес для почтовых уведомлений: 214004,  
г.Смоленск, 2-ой Краснинский пер., д.14.  
р/сч. 40702810259000008740  
кор/сч. 3010181000000000632  
БИК 046614632  
отделение №8609 СБЕРБАНКА  
РОССИИ г.Смоленск

##### **ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_ / Верейкин А.С./

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**к Договору № \_\_\_\_ об участии в долевом строительстве жилья**  
**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.**

**Виды работ, выполняемых Застройщиком в квартире:**

1. Устройство наружных стен согласно проекта.
2. Устройство перегородок в соответствии с проектным решением, с выполнением штукатурных работ.
3. Установка оконных блоков с устройством откосов, подоконных отливов, подоконников.
4. Установка входной двери.
5. Устройство черновой цементной стяжки пола.
6. Монтаж системы отопления: устройство трубной разводки с установкой приборов отопления и газового котла.
7. Монтаж системы газоснабжения:
  - монтаж системы газоснабжения с установкой счетчика газа, без установки газовой плиты.
8. Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения:
  - монтаж стояков холодного водоснабжения, трубных разводов холодного и горячего водоснабжения до мест установки сантехнических приборов, установка отключающей запорной арматуры;
  - устройство узла водоучета с установкой водосчетчика (водосчетчики устанавливаются после заселения строительного объекта).
9. Монтаж системы канализации:
  - монтаж стояков с установкой заглушек на выпусках.
10. Монтаж системы электроснабжения:
  - прокладка медных электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом, к розеткам, потолочным светильникам и выключателям освещения, с протяжкой кабелей в соответствии с планировочным решением по утверждённому проекту.
11. Устройство телефонного ввода (в этажный щит).
12. Устройство телевизионного ввода (в этажный щит).

**Виды работ, выполняемых Дольщиком в квартире:**

1. Отделочные работы, в т.ч. грунтовка, шпаклевка, окраска или оклейка обоями стен, облицовка стен глазурованной плиткой, выравнивающий слой стяжки под чистые полы, чистые полы.
2. Установка дверей, в том числе на кухню до пуска газа по стоякам.
3. Трубная разводка от стояков канализации до мест установки сантехнических приборов.
4. Установка и подключение сантехнических приборов (мойка, умывальник, ванна, унитаз), газовой плиты.
5. Установка пожарных извещателей в своей квартире.
6. Установка шлангов для поквартирного пожаротушения.
7. Подключение телефона и телевидения от этажного щита по заявке Дольщика выполняется силами специализированных организаций.
8. Установка домофона, почтовых ящиков осуществляется по совместному решению с другими владельцами, собственниками жилья.
9. Работы по остеклению лоджии и балкона.

**Подписи сторон:**

\_\_\_\_\_ / Верейкин А.С. /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**  
к Договору № \_\_\_\_\_ об участии в долевом строительстве жилья  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Указания и правила**  
**по технической эксплуатации жилого помещения с поквартирной системой**  
**отопления, горячего водоснабжения и установленными окнами с повышенной**  
**герметичностью.**

После приемки квартиры от застройщика Дольщик несет ответственность за правильную ее эксплуатацию.

**I. ВЕНТИЛЯЦИЯ**

Система вентиляции принята с естественным побуждением и выбросом воздуха в теплый чердак, с последующим его удалением через центральные вытяжные шахты, выведенные выше уровня кровли.

Вытяжная вентиляция жилых комнат предусмотрена через вытяжные каналы кухонь, туалетов, ванных.

Для притока воздуха в помещении санузлов и кухонь под дверью предусмотреть зазор  $F=0.03$  м<sup>2</sup>, либо перфорацию в нижней части дверного полотна.

Вентиляционные каналы расположены в кирпичных стенах. Приток воздуха происходит за счет инфильтрации наружного воздуха.

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон.

Запрещается:

- заклеивать поворотом – откидные створки окон;
- заделывать щели под дверями в санузлах, кухонь;
- устанавливать в вентиляционные каналы вентиляторы.

Это приведет к нарушению работ вентиляции, к появлению посторонних запахов в квартире у вас или у соседей.

При полностью закрытых окнах и дверях может возникнуть в одном из каналов эффект обратного действия, канал вместо вытяжки будет работать на приток.

Вентиляционные решетки должны быть чистыми и подвергаться влажной уборке не реже 1 раза в 6 месяцев.

Необходимо обеспечить плотное закрывание всех дверей ведущих на чердак. Если температура воздуха в чердачном пространстве будет выше температуры воздуха, удаляемого вентиляционными каналами из жилых помещений, необходимо проверить исправность работы системы вентиляции дома и места возможного подсоса воздуха или нарушение герметичности в чердачном пространстве.

При обнаружении жильцами дома открытых дверей на чердак, они обязаны ставить в известность об этом управляющую компанию.

**II. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ**  
**В КВАРТИРЕ.**

(Правила и нормы технической  
эксплуатации жилого фонда)  
утверждены приказом «Минжилкомхоз  
РСФСР» 05.01.1989 г.)

Для обеспечения нормального температурно – влажностного режима наружных стен, как правило, не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно



в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые три года эксплуатации.

При повышенной влажности в квартире, что может привести к появлению конденсата на холодных поверхностях (на окнах, оконных откосах, в углах наружных стен) и, как правило, появлению плесени в этих местах, необходимо проветривать квартиру в течение 10 – 15 минут, открывая окна в режиме «проветривание», а в первые 2 года эксплуатации, в течении которых сохраняется влага в конструкциях жилого дома (стенах, полах и т.д.) необходимо проводить более тщательное проветривание.

### **III. ОТОПЛЕНИЕ**

В вашей квартире выполнено индивидуальное отопление. Источником тепла является полностью автоматизированный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ.

Владелец квартиры должен заключить договор с ООО «Межрегионгаз».

Техническое обслуживание газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договоров, заключенных с владельцем квартиры.

Техническое обслуживание (сервисное и гарантийное) и ремонт поквартирных систем теплоснабжения должны осуществлять на основании договоров, заключенных между владельцем квартиры (абонентом) и специализированной эксплуатирующей организацией.

Система отопления выполнена лучевой разводкой в конструкции пола, от коллектора под котлом по две трубы к каждому радиатору.

К газовому котлу подведен водопровод для снабжения водой контуров горячего водоснабжения и предусмотрено устройство для заполнения системы отопления и ее подпитки.

На подводящем трубопроводе холодной воды установлено портативное противонакипное устройство – дозатор полифосфата «Дозафос».

Порошок, находящийся в дозаторе растворяется и подается порциями в систему горячего водоснабжения, что предотвращает образование накипи в теплообменнике котла, трубопроводах и системе горячего водоснабжения.

Во время эксплуатации необходимо следить за наличием порошка в дозаторе. Приобрести порошок можно в сантехнических магазинах.

Рекомендуется не реже одного раза в год выполнять техническое обслуживание котла, теплообменника котла и системы отопления, в соответствии с инструкцией (лучше всего это делать перед началом отопительного сезона).

Категорически запрещается дополнительная окраска радиаторов.

Запрещается полное отключение радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов.

### **IV. ВОДОПРОВОД**

На вводе водопровода в квартиру установлен фильтр для очистки воды.

При эксплуатации водопровода необходимо следить и вовремя промывать фильтрующий материал в фильтре.

При отсутствии владельцев в квартире необходимо перекрыть кран на вводе водопровода в квартиру, чтобы избежать случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехприборам и залития своей и нижележащих квартир.

### **V. КАНАЛИЗАЦИЯ**

Во избежание засорения стояков запрещается спускать в канализацию строительные, пищевые и любые бытовые отходы.

В случае засорения канализации необходимо сообщить в эксплуатирующую организацию.

Владелец квартиры обязан обеспечить свободный доступ к ревизии для прочистки канализации.

## **VI. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**

В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в эксплуатирующую организацию.

## **VII. ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ (стены и перегородки)**

1. Запрещается пробивка проемов или просверливание отверстий в наружных и внутренних стенах без согласования с проектной и эксплуатирующей организацией.

2. При появлении трещин в несущих наружных и внутренних стенах необходимо вести наблюдение, установив маяки. Состояние маяков необходимо проверять через один месяц. Неизменное состояние маяков свидетельствует о прекращении деформации стен.

3. В первое время эксплуатации в перегородках возможно появление послеосадочных трещин. Необходимо расчистить все трещины, небольшие - затереть цементно-известковым раствором, глубокие сначала законопатить.

4. Правильная эксплуатация ограждающих конструкций обеспечивается постоянным нормативным температурно-влажностным режимом ( $t$  в квартире  $18^{\circ}\text{C}$  при влажности 55 %).

5. Для поддержания надлежащего качества температурно-влажностного режима необходимо проветривать квартиры, запрещается стирка и сушка белья в жилых помещениях, использование газовых плит для отопления помещений.

## **VIII. ЛОДЖИИ И БАЛКОНЫ**

Необходимо не допускать размещения на лоджиях и балконах тяжелых вещей, захламления.

## **IX. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

В случае выполнения владельцем квартиры или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемке помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СН и П препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

Нанесенной такими действиями ущерб, а также невыполнением данной инструкции по эксплуатации квартиры владелец квартиры несет всю полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир, согласно действующему законодательству РФ.

**Подписи сторон:**

\_\_\_\_\_/ Верейкин А.С /

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/