



ДОГОВОР № 9/____
Участия в долевом строительстве

г. Псков

«____» _____ 2017 г.

ООО «БРАНД», ИНН 6027018479, КПП 602701001, ОГРН 1066027047800, дата гос. регистрации 26 января 1994 года, наименование регистрирующего органа: Администрация города Пскова, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора **Александрова Романа Геннадьевича**, действующего на основании Устава, и _____, гражданин/гражданка РФ, пол – мужской/женский, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт: _____ № _____ выдан _____ г. _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный 9-ти этажный жилой дом по адресу: **Псковская область, Псковский р-он, дер. Писковичи, ул. Гецентова, д. 9**, далее «Дом» впоследствии, при наличии Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства **в собственность**, Квартуру (далее Объект), указанную в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, принять Квартуру.

Застройщик осуществляет строительство Дома на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство Администрации Псковского района № ru 60518000-232 от 27 августа 2013 года, действует до 11 марта 2024 года.

Строительство осуществляется на земельном участке площадью 35 000 кв.м., кадастровый номер **60:18:0141901:1278** Земельный участок находится у Застройщика на праве собственности, на основании договора купли-продажи № 1210 от 12 октября 2010 года.

1.2. Предварительное описание квартиры, которая передается Участнику долевого строительства, согласно проектной документации:

_____ **комнатная** квартира на _____ этаже;

№ квартиры - _____

Проектная общая площадь квартиры – _____ (_____ **целых** _____ **десятых**) кв.м;

Проектная площадь **веранды** не входит в проектную общую площадь квартиры и составляет: (с коэффициентом 1) _____ кв. м.

Продаваемая площадь _____ (_____ **целых** _____ **десятых**) кв.м.

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 может отличаться от площади, указанной выше. Уточнение фактической площади Квартиры, производится на основании обмера, производимого органами технической инвентаризации.

Стороны признают, что не считается нарушением отклонение фактической площади Квартиры от проектной, в пределах 5 % (пяти процентов) от её проектной общей площади. В указанных пределах также допускается незначительное изменение площади отдельных помещений Квартиры, за счет изменения площади смежных помещений.

Если такое отклонение не превышает 1 (одного) кв. метра, то перерасчета стоимости Квартиры не производится.

Если отклонение превышает 1 (один) кв. метр, то стороны производят перерасчёт исходя из стоимости 1 (одного) кв. метра Квартиры, определяемого в соответствии с Договором на момент его заключения. Увеличение площади Квартиры оплачивается Участником долевого строительства Застройщику, а излишне уплаченные Участником долевого строительства денежные суммы возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства. Указанные расчеты должны быть произведены между сторонами до подписания Акта приема- передачи.

1.3. **Срок окончания строительства - 20 сентября 2017 года.** В период строительства Дома Застройщик имеет право корректировки указанного срока в порядке, предусмотренном

настоящим Договором.

1.4. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Объект передается Участнику долевого строительства Застройщиком по акту приёма - передачи в следующем техническом состоянии: без оклейки стен обоями, без малярных работ, без облицовки плиткой, без устройства чистых полов во всех помещениях, без внутриквартирных дверей, без шпаклевки стен и потолков, без подготовки стен и потолков под окраску или оклейку обоями, без штукатурки откосов внутриквартирных дверей, без окраски потолков, без разводки водопроводных и канализационных труб в ванной, без установки ванной, умывальника, кухонной мойки и смесителей к ним, без унитаза, без электрической плиты, без электрического полотенцесушителя. В квартире установлены оконные блоки из ПВХ с подоконниками, входная металлическая дверь с замком, подключенный домофон, имеется отопление (установлены приборы отопления по проекту), холодное и горячее водоснабжение, канализация, электрическая разводка, согласно проекта, установлено: приборы учета воды, на полах выполнена цементная стяжка.

1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, и строящийся на земельном участке Дом.

Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает свое согласие на разделение в будущем земельного участка, на котором ведется строительство объекта, как залогодержатель права собственности земельного участка.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства обеспечиваться страхованием гражданской ответственности Застройщика по Генеральному договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-17029Г/2015 заключенному с ООО «Региональная страховая компания» Рег. №0072 в г. Москва 14 декабря 2015 года. Полис (Договор страхования) № 35-17029/____-2016Г от «__» _____ 2017 года.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена договора (Стоимость Объекта) составляет сумму _____ (_____) рублей.

Цена договора может быть изменена по соглашению сторон. В цену Договора включена сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Оплата цены Договора производится следующим образом:

- сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области;

- сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства не позднее «__» _____ 20__ года.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Права и обязанности Застройщика.

3.1.1. Застройщик обязан осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией и получить Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке. Застройщик обязан обеспечить своими силами выполнение функций Заказчика во взаимоотношениях с третьими лицами, причастными к строительству Дома.

3.1.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в техническом состоянии, предусмотренном п. 1.4. Договора, по Акту приема - передачи не **позднее 20 ноября 2017 года**. Застройщик вправе передать объект Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.3. Застройщик после получения ведомости квартир и их площадей по результатам технической инвентаризации и получения Разрешения на ввод Дома

в эксплуатацию уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, необходимости произвести перерасчет по настоящему Договору (в случае расхождения фактической общей площади Квартиры и площади летних помещений (лоджии, балконы и веранды) с проектной площадью в соответствии с п. 1.2 настоящего договора), и принять Объект по Акту приема - передачи.

3.1.4. Застройщик обязан в течение 10 рабочих дней после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области пакет документов, необходимый для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства.

3.1.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства.

3.2.1. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, принять Объект в техническом состоянии согласно п. 1.4. Договора по Акту приема-передачи.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе от принятия Объекта, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.2. Участник долевого строительства обязан с даты подписания Акта приема-передачи Объекта оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы по Объекту, а также участвовать в общих расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и управлением Домом пропорционально своей доле, далее «эксплуатационные расходы». Указанные платежи осуществляются по квитанциям эксплуатирующей организации (Управляющей компании). Вышеуказанные платежи не входят в цену настоящего договора п.2.1.

3.2.3. Участник долевого строительства не вправе без предварительного согласия Застройщика передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, а также обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора.

3.2.4. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на Квартиру не вправе осуществлять внутренние перепланировки и переустройство квартиры. Переустройство и перепланировка квартиры без соответствующих согласований не допускается. Застройщик вправе усовершенствовать проектные решения, не ухудшая при этом эксплуатационные качества, и выдавать Участнику долевого строительства дополнительные инструкции по эксплуатации

3.2.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами и за счет Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.2.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику передачу Дома на техническое обслуживание обслуживающей организации (Управляющей компании) на выбор Застройщика. В дальнейшем, Участник долевого строительства может самостоятельно принять решение по способу управления Домом в соответствии с ЖК РФ.

3.2.7. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно заказать и оплатить технический и кадастровый паспорта на квартиру, для целей государственной регистрации права собственности. Вышеуказанные платежи не входят в цену настоящего договора п.2.1.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. Качество Квартиры, подлежащей передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. В случае если Квартира построена с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.4.1. Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи ее Участнику долевого строительства по акту приёма - передачи несет Застройщик.

4.4. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 лет с даты выдачи Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. (гарантийный срок на отдельные изделия и оборудование может быть установлен менее 5-ти лет, в соответствии с законодательством РФ и паспортами изготовителей, в т.ч. на гибкие подводки к сан.тех. приборам гарантия 1 год). Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

5.3. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства.

5.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца.

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

5.3.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры (более 5% от общей площади Квартиры);

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

- в иных установленных федеральным законом случаях.

5.3.3. Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.3.1. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения по основаниям, предусмотренным п. 5.3.2. Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в порядке, предусмотренном действующим Законодательством РФ.

5.4. Расторжение Договора по инициативе Застройщика.

5.4.1. В случае если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна

производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.4.2. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение сроков внесения платежей то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.4.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.5.4.1.,5.4.2, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

5.5. 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.

Сторона, направившая уведомление об одностороннем отказе, обязана в пятидневный срок с момента направления уведомления обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области для регистрации расторжения Договора. Возврат денежных средств осуществляется после регистрации расторжения Договора.

5.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. Во всех случаях расторжения настоящего Договора или отказа от настоящего Договора Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства, уплаченные им в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 настоящего Договора денежные средства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае просрочки выплат, предусмотренных п.п.2.1., 2.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ (далее - ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд г.Пскова

6.5. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как то: наводнения, взрывы, военные действия, забастовки, блокады, пожары, эпидемии, просадки грунтов, а также издание актов органов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение Сторонами обязательств по данному Договору, Стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков и субподрядчиков Застройщика считается возникновением этих обстоятельств у Застройщика. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий Договора, и документальным их подтверждением.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Условия конфиденциальности могут быть изменены по требованию любой из Сторон.

7.3. Участник долевого строительства не имеет претензий по объемно-планировочному решению квартиры, указанной в п.1.2 настоящего договора, возможные изменения планировочных решений квартиры должны быть согласованы Сторонами не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора, но не позднее 30 дней до выполнения работ, подлежащих изменению. При изменении расположения перегородок относительно проекта разводки электрических сетей по потолку выполняются открыто.

7.4. При изменении реквизитов (адрес, телефон и т.п.) или паспортных данных, Участник долевого строительства обязан в течение 7 дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

7.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия (операции) Застройщика и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, если обработка персональных данных без использования таких средств соответствует характеру действий (операций), совершаемых с персональными данными с использованием средств автоматизации, то есть позволяет осуществлять в соответствии с заданным алгоритмом поиск персональных данных, зафиксированных на материальном носителе и содержащихся в картотеках или иных систематизированных собраниях персональных данных, и/или доступ к таким персональным данным, а также на передачу (в том числе трансграничную) этих персональных данных уполномоченным представителям Застройщика.

Застройщик вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; адрес; семейное, имущественное положение; доходы; сведения о месте жительства; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; идентификационный номер налогоплательщика; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов, адресов электронной почты, контактные данные социальных сетей; иные персональные данные.

Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств, вытекающих из федеральных законов, иных правовых и нормативных актов, в том числе актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, а также из настоящего Договора и любых иных договоров и соглашений.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 180022, Псковская область, г. Псков, ул. Линейная, д. 3. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника долевого строительства включает в себя работников Застройщика, работников ООО «Региональная

страховая компания», сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Участника долевого строительства третьим лицам по официальному запросу в установленных законодательством РФ случаях. Также Участник долевого строительства подтверждает, что персональные данные могут быть получены Застройщиком от любых третьих лиц.

7.6. В соответствии со статьей 36 ЖК РФ Покупателю переходит право общей долевой собственности на общие наружные и внутренние инженерные сети, 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.7. С момента подписания настоящего договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего договора, утрачивают силу.

7.8. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «БРАНД»

180022, г.Псков, ул. Линейная, д. 3,
ИНН 6027018479, КПП 602701001;
ОГРН 1066027047800, дата гос. регистрации
26 января 1994 года, наименование
регистрирующего органа: Администрация
города Пскова;
Р/сч. 40702810651010100145 в Псковском
отделении № 8630 ПАО Сбербанк г.Псков,
к/сч. 30101810300000000602;
БИК 045805602; ОКПО 26029142

Участник долевого строительства:

Директор _____ Р.Г.Александров _____

**ПОРЯДОК И ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(ДАЛЕЕ ДОЛЬЩИКОМ) ПЕРЕУСТРОЙСТВА, ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ
В КВАРТИРЕ**

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.

Лица, привлекаемые Дольщиком для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Дольщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.

При нарушении привлеченными Дольщиком лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается. Дольщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Дольщиком лицами владельцам иных квартир.

Дольщик и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п.2 часы;
- соблюдать тишину в нерабочее и ночное время;
- не причинять беспокойства жильцам;
- предварительно согласовать с Управляющей компанией. (иными уполномоченными лицами) доставку в квартиру оборудования и строительных материалов (далее – стройматериалы) или вывоз из квартиры строительного мусора;
- производить ежедневную уборку строительного мусора из квартиры. При этом строительный мусор складывается Дольщиком в согласованном с Управляющей компанией месте.
- Осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта.
- Соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.

2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные дни работы не проводятся.
3. Дольщик выполняет отделку квартиры по следующему примерному перечню работ: окраска стен, оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.).
4. Остекление балконов (лоджий) квартиры допускается только после согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией.
5. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в п.6,7,8, могут проводиться только после оформления права собственности дольщика на квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Дольщик представляет им: заявление о перепланировке; правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры; технический паспорт на квартиру.
6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, освидетельствование скрытых работ прокладки френопроводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами.
7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода, канализации и отопления Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект.

- Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов; технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатационной (управляющей) организацией и ОАО Псковэнергоагент. При этом Дольщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, Управлением по техническому надзору Ростехнадзора по Пскову, уполномоченным органом. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в Управлении по техническому надзору Ростехнадзора по Пскову. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. При выполнении указанных работ Дольщик предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).
 9. В случае если квартира не оборудована ванной или душевым поддоном или в случае замены Дольщиком ванны или душевого поддона, дольщик обязан выполнить присоединение ванны или душевого поддона к имеющемуся в помещении ванной проводнику в соответствии с ПУЭ. (данное правило не распространяется на ванны из акрила и пластика)
 10. Дольщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае, если допущенные Дольщиком нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартир с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по проведению ее в прежнее состояние.
 11. **ВНИМАНИЕ!** штрабливание несущих элементов (колонн, диафрагм жесткости, плит перекрытия), вентиляционных шахт, наружных стен строго запрещается! Нарушение этого пункта приведет к потере несущей способности конструкций и разрушению здания.
 12. Наружные стены являются сложной многослойной конструкцией, нарушение гипсокартонной облицовки и металлического каркаса, расположенного под ней, может привести к потере устойчивости конструкции стены вплоть до ее разрушения.

ВНИМАНИЕ !

В случае самовольного внесения изменений в инженерные системы квартиры, (Отопление, вентиляция, электроснабжение, водопровод, канализация и др.) а также самовольных перепланировок претензии по качеству в т.ч. в гарантийный срок не принимаются.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ! Устройство «теплых полов» в квартире от системы горячего водоснабжения строго недопустимо!, т.к. нарушается циркуляция теплоносителя во всем доме. В случае обнаружения несанкционированного подключения в систему горячего водоснабжения эксплуатирующая организация имеет право приостановить подачу горячей воды в дом до полного устранения самовольного вмешательства, вызванные этим убытки будут взыскиваться с собственника квартиры в судебном порядке.

В таких случаях, на основании жилищного кодекса РФ, Застройщик (эксплуатирующая организация) оставляет за собой право требовать приведения инженерных систем квартиры в начальное состояние, в том числе через суд, в случае если решение суда собственником не выполняется, законом предусмотрена процедура продажи такого объекта с аукциона с обязательством нового собственника устранить допущенные нарушения.

Влажность в квартире и ее устранение.

Дольщик проинформирован о конструкции системы вентиляции в доме и обязуется не предъявлять претензий по возможным недостаткам в ее работе: временному отсутствию вытяжки, притоку воздуха через вент. решетки. Указанные перебои в работе могут иметь место по причинам, не зависящим от Застройщика, таким как перепады давления, разность температур, направление и сила ветра. Дольщик обязуется не предъявлять претензии по работе вентиляции в случае исполнения работ в соответствии с проектом, прошедшим гос.экспертизу.

Загрязнения бывают различных форм и являются побочным продуктом деятельности человека или материалов, из которых состоит жилье.

Влажность: определяющий фактор для хорошего самочувствия

Вода в жидком или газообразном состоянии является основной причиной, провоцирующей разрушительное влияние на здание. Даже слабое испарение существенно влияет на самочувствие людей, находящихся в здании, и состояние помещения.

Если относительная влажность 40-60% является неременным условием для нормальной работы дыхательной системы, то высокий уровень влажности оказывает вредное влияние и на состояние самого здания, и на самочувствие находящихся в нем людей.

Недостаток вентиляции вместе с чрезмерной изоляцией и герметичностью в новых зданиях может вызвать значительный ущерб, порождаемый влажностью, как то: конденсат на стеклах и стенах, образование плесени, обветшание и повреждение изолирующего материала в стенах и перегородках.

Повышенная влажность-продукт деятельности человека:

Водяной пар, являющийся результатом дыхания и кожных испарений, а так же и продуктом хозяйственной деятельности (туалеты, процесс приготовления пищи, мытье посуды, стирка, сушка белья...), и множество зеленых растений способствуют повышению уровня влажности в помещении.

Источники испарения: (Г/ч)

Горячий душ – 2000

Кипящая на плите кастрюля с открытой крышкой 900

Работающая на сильном огне газовая плита 400

Потоотделение человека при высокой физической нагрузке 400

Кастрюля с закрытой крышкой 350

Теплый душ 300

5 кг. Белья для сушки 200

Газовая плита слабый огонь 100

Потоотделение человека при слабой физической нагрузке 100

Горячее блюдо на столе 60

Дыхание человека в состоянии покоя 50

Высокая влажность провоцирует появление биологических загрязняющих веществ.

Относительная высокая влажность воздуха в помещении повышает риск размножения клещей и вызывает конденсацию, провоцируя, таким образом, распространение грибов и бактерий. Если большинство вирусов и бактерий гибнет на воздухе, то некоторые могут существовать в местах повышенной влажности несколько месяцев и даже лет. Клещи имеют способность размножаться в определенных условиях тепла и влажности: +24° С и 75% относительной влажности. **При относительной влажности менее 45 % они исчезают**

Другие микроорганизмы, плесень представляют более 100 000 видов микроскопических грибов. Разложение плесени порождает много вредных газообразных примесей с сильными запахами. К тому же, повреждения и обветшание материалов, вызванные высокой влажностью, повышают выделение токсичных веществ.

Таким образом, нужен соответствующий контроль уровня относительной влажности в помещении, что обеспечивается эффективной вентиляцией, и проветриванием, способными стабилизировать уровень влажности в пределах 40-50%, необходимых для комфорта и хорошего самочувствия.

Минимально необходимое проветривание квартиры 2 раза в день по 10 мин. Особенно эффективно «Ударное проветривание», оконные створки открываются на значительную величину, благодаря этому происходит быстрая смена воздуха в квартире, но стены остаются теплыми.

Каждое окно в квартире, как правило, имеет одну поворотно-откидную створку с функцией проветривание (ручка поворачивается вверх, перпендикулярно полу) и микропроветривание (ручку необходимо повернуть под углом в 45 градусов), данные

устройства позволяют организовать воздухообмен в квартире.

При установке дверей в помещения санитарных узлов и кухонь дверное полотно внизу должно иметь зазор не менее 1 см. или встроенную вент. решетку.

В вашей квартире установлены вентиляционные решетки с возможностью регулировки пропускной способности, в случае появления притока холодного воздуха внутрь помещения через вентиляционные решетки необходимо отрегулировать их, уменьшив сечение всех решеток работающих на вытяжку, и увеличив сечение решеток через которые идет приток холодного воздуха, таким образом, уравнив все вентиляционные каналы квартиры.

При подключении кухонной вытяжки с электро – вентилятором при его работе может быть нарушена система вентиляции в квартире. Приобретая и устанавливая вытяжку необходимо убедиться, что в её конструкции имеются вентиляционные отверстия для естественной вентиляции при выключенном вентиляторе. Необходимо учитывать, что при устройстве горизонтальных воздуховодов длиной более 1.5- 2 метра эффективность естественной вентиляции значительно снижается.

Особенно внимательно необходимо контролировать влажность и работу вентиляции при проведении отделочных работ в квартире, т.е. влажных процессов.

В квартире проектом предусмотрена установка вытяжных бытовых вентиляторов для чего на вентиляционных шахтах имеется розетка для их подключения.

На верхних этажах дома не допускается устройство натяжных потолков без организации вентиляционного пространства между натяжным потолком и плитой перекрытия.

Любые работы по изменению системы вентиляции в квартире необходимо выполнять только согласно разработанной проектной документации (предварительную информацию можно получить в ООО «Бранд» по тел. 8(8112) 290-500), и её согласования с управляющей компанией.

ВНИМАНИЕ!

В случае самовольного внесения изменений в систему Вентиляции или отопления квартиры (система отопления оказывает существенное влияние на температурно-влажностный режим и работу вентиляции) претензии по качеству в т.ч. по гарантийному сроку не принимаются.

В таких случаях, на основании жилищного кодекса РФ, ООО «Бранд» оставляет за собой право требовать приведения инженерных систем квартиры в начальное состояние, в том числе через суд.

Участник долевого строительства: _____

Застройщик: _____ Р.Г.Александров

ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации стен, перегородок, вент.шахт, обшитых гипсокартонными листами

В приобретаемой Вами квартире наружные стены, вентиляционные шахты и перегородки облицованы гипсокартонными листами (ГКЛ). Облицовка представляет собой конструктивный элемент, состоящий из стального каркаса, обшитого со стороны помещения одним слоем ГКЛ. Каркас закреплен к потолку и полу помещения. Облицовка, помимо отделки стен, выполняет теплозвукоизоляционные функции. Конструкция облицовки представлена на рис.1 и 2 (см. лист 2).

Конструкция межквартирных перегородок может не обеспечивать безусловную звукоизоляцию, для повышения звукоизоляционных свойств перегородок возможно выполнение дополнительных звукоизоляционных мероприятий.

Газобетонные блоки, применяемые при кладке перегородок имеют «Усадку», при наборе прочности блоков могут появляться трещины как в блоках, так и в нанесенных на них штукатурных слоях. Перед выполнением отделочных работ рекомендуется выполнить проверку штукатурного слоя на наличие «волосяных» трещин. Трещины устраняются во время отделочных работ шпаклеванием поверхности.

Крепление навесного оборудования и различных предметов на перегородки, наружные стены, и вентиляционные шахты облицованные ГКЛ.

В процессе эксплуатации квартиры возникает необходимость крепления к стенам, перегородкам, вентиляционным шахтам различного навесного оборудования или предметов интерьера. Легкие грузы, такие как картины, фотографии, полки и т. п. масса которых не превышает 15 кг, навешиваются непосредственно на гипсокартонные листы с помощью крючков или специальных дюбелей. Крепление элементов массой до 30 кг на метр по длине стены с центром тяжести, удаленным на расстояние до 30 см. от стены, может выполняться в любой точке перегородки с помощью пластмассовых и металлических дюбелей. (Пример: Навесной кухонный шкафчик не должен быть тяжелее 30 кг. На 1 пог. м. стены). Допустимую нагрузку на дюбель см. таблицу:

Дюбеля приняты по каталогу «SORMAT» 1999 г.

| Толщина гипсокартонного листа | Нагрузка на дюбель, кг. | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------|----------------------|-------|
| | Нейлоновые дюбели | | Металлические дюбели | |
| | 6 мм. | 8 мм. | 6 мм. | 8 мм. |
| 12.5 мм. | 20 | 25 | 30 | 30 |

Варианты навески предметов на стены см. лист 3

Отделка поверхности конструкций

Поверхность из ГКЛ пригодна для любой отделки (окраска, оклейка обоями, облицовка плиткой и др.). С целью предохранения картона от набухания при окраске, а так же улучшения адгезии необходимо нанести грунтовочное покрытие, вид которого зависит от вида краски. В качестве красок рекомендуются вододисперсионные краски с пропиточной грунтовкой «Стандарт» фирмы «Текс», алкидные эмали с алкидной грунтовкой. Не допускается нанесение известковых красок и красок на жидком стекле. При отделке могут применяться обои различных видов. Перед оклейкой всю поверхность необходимо обработать пропиточной грунтовкой. К оклеиванию обоев можно приступить только после полного высыхания грунтовочного покрытия (около 3-х часов).

Данная инструкция составлена по материалам для проектирования и рабочим чертежам узлов «Комплектные системы Гипрок-Урса» выпуск 2 ».

Рис.1
Конструкция наружной стены

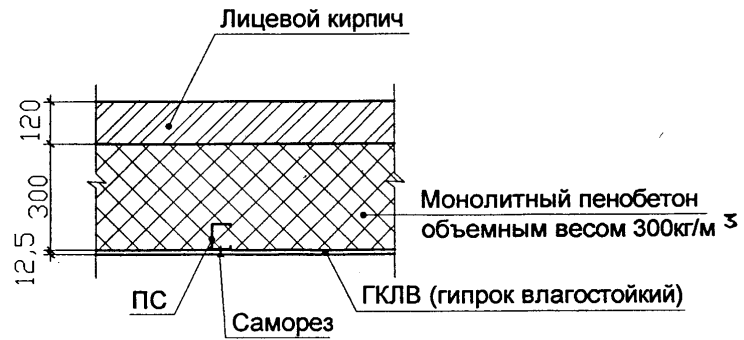
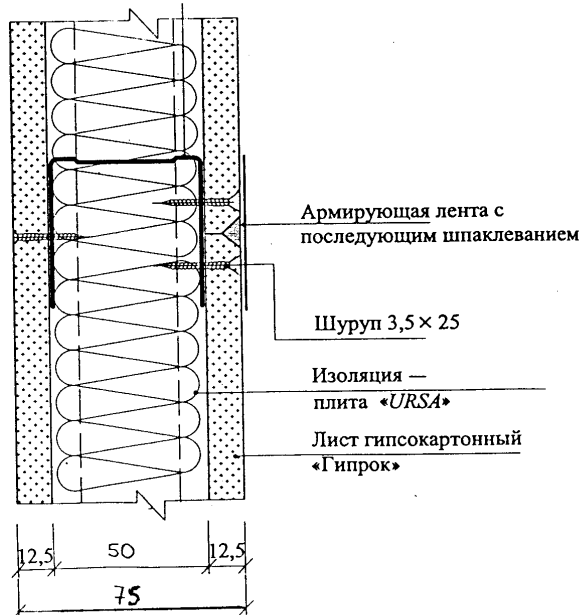
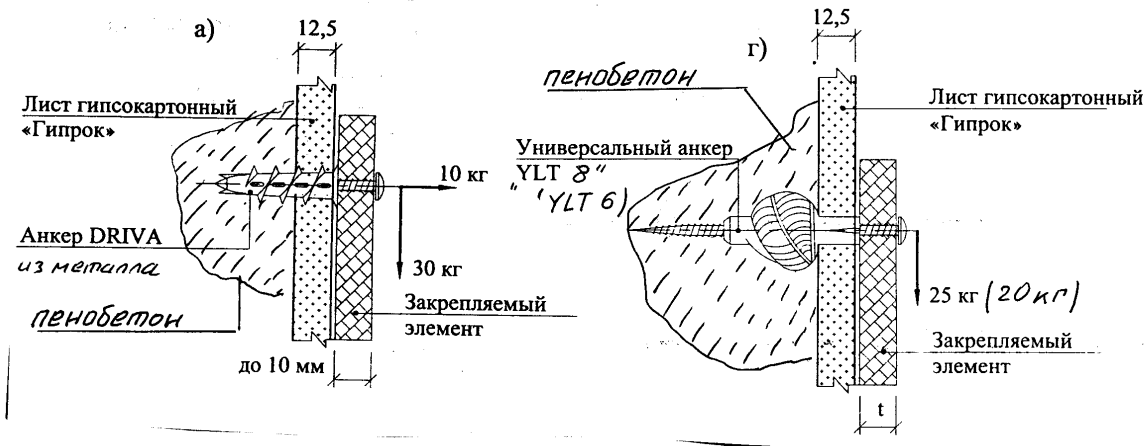


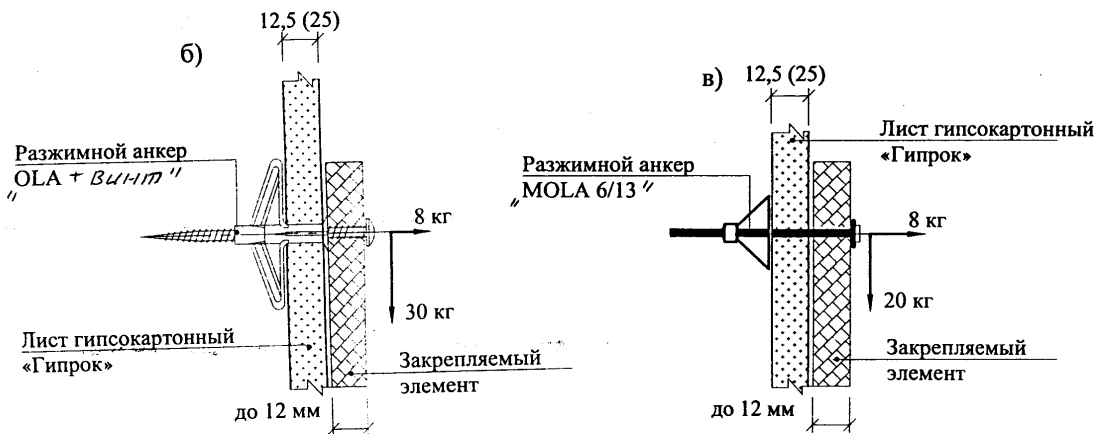
Рис. 2
Конструкция перегородки



Варианты навески предметов на наружные стены и вентиляционные шахты:



Варианты навески предметов на внутренние перегородки из ГКЛ:



Участник долевого строительства: _____

Застройщик: _____

Р.Г.Александров

Объект долевого строительства: квартира № 107



Местоположение объекта долевого строительства на плане объекта недвижимого имущества.



Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Р.Г. Александров _____