

## Договор участия в долевом строительстве №

г. Рязань

\_\_\_\_\_ год

**Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый сад-Солотча»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Рязанской области 28.10.2014 года, основной государственный регистрационный номер 1146215001217, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуем в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить спальный корпус № 2 с подземной автостоянкой в санатории ООО Санаторий «Солотча», расположенный по адресу: Рязанская обл., г. Рязань, пос. Солотча, ул. Почтовая, 4 (Советский район) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0150002:1282 (адрес строительный), и после получения разрешения на ввод спального корпуса в эксплуатацию передать Участнику в собственность апартамент № \_\_\_\_ (номер строительный), общей проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, проектной площадью лоджии \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, расположенный на \_\_\_\_\_ этаже в \_\_\_\_\_ подъезде спального корпуса №1 (далее именуемый - спальный корпус), а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять указанный в настоящем пункте апартамент.

**1.2.** У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в спальном корпусе, указанном в п. 1.1 настоящего договора, пропорционально площади объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, на которое у Участника возникает право, в том числе на земельный участок (-ки), который не может быть отчужден или передан отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора.

### 2. Цена Договора и порядок ее оплаты

**2.1.** Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, при курсе доллара ЦБ РФ \_\_ (\_\_) рубля \_\_ копеек.

Указанная цена сформирована исходя из стоимости одного кв.м. проектной площади апартамента и лоджии в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а также оплаты системы отопления в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и установку оконных конструкций на лоджии в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена Договора включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в спальном корпусе.

**2.2.** Между сторонами согласовано, что цена, указанная в п. 2.1 настоящего Договора подлежит изменению только в соответствии с п. 3.5, п.8.1. настоящего Договора.

**2.3.** Участник оплачивает договорную цену Застройщику путем перечисления на расчетный счет по следующим реквизитам: Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый сад-Солотча», ИНН 6215028166, КПП 621501001, юридический адрес: Россия, Рязанская обл., Рязанский р-н, с. Кораблино, ул. Центральная, д.168Б, почтовый адрес: 390000, Россия, г. Рязань, Солотчинское шоссе, д.2, р/с 40702810753000000855 в отделении №8606 Сбербанк России г. Рязани, к/с 30101810500000000614, БИК 046126614, или внесения в кассу наличных денежных средств согласно следующему графику финансирования:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплатить в срок до \_\_\_\_\_ 20\_ года.

### 3. Права и обязанности Застройщика

**3.1.** Осуществить общее финансирование и организацию строительства спального корпуса, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, проектной документацией.

**3.2.** Получить разрешение на ввод в эксплуатацию спального корпуса, указанного в п.1.1, в срок до 27 декабря 2018 года. При этом между Застройщиком и Участником согласовано, что Застройщик, в случае производственной или иной необходимости, вправе в одностороннем порядке продлить указанный срок, но не более, чем на шесть месяцев.

**3.3.** В течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию спального корпуса передать Участнику (при условии оплаты последним договорной цены) по акту приема-передачи апартамента, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, а также документы, необходимые от Застройщика для регистрации Участником права собственности на вышеуказанный апартамент.

**3.4.** За обусловленную Договором цену Застройщик выполняет в Апартamente следующие работы:

- Установку входной неутепленной металлической двери;
- Установку оконных конструкций с защитной пленкой в соответствии с проектом. Демонтаж защитной пленки осуществляется Участником самостоятельно;
- Установку стояков холодной/горячей воды и канализации;
- Установку приборов учета расхода: холодной/горячей воды, электроэнергии (прибор учета расхода электроэнергии установлен в этажном щитке);
- Монтаж систем отопления (разводка отопления по квартире из полимерных материалов), электроснабжения;
- Простое оштукатуривание стен, состоящих из газосиликатных материалов и кирпича (монолитные участки стен в апартamente, а также стены лоджий Застройщиком не штукатурятся);
- Подведен телефонный кабель, интернет.

Застройщик не производит следующие работы:

- Оштукатуривание дверных откосов и подоконников;
- Улучшенную отделку стен, полов и потолков;
- Домофонизацию;
- Оклейку обоев, устройство напольных покрытий;
- Установку и подключение осветительных приборов, сантехнического оборудования (люстр, бра, ванн, компактов, раковин, смесителей, разводки горячей и холодной воды и т.п.);
- Установку встроенных шкафов, антресолей, подоконных досок, внутренних дверных блоков.

Приобретение и установка электроплиты осуществляется Участником своими силами за счет собственных средств.

**3.4.1.** Допустимая разница между общей фактической площадью апартамента с лоджией и общей проектной площади апартамента с лоджией не должна превышать 2 (двух) кв.м.

**3.5.** В ходе исполнения работ по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, Застройщик обязуется:

- произвести перерасчет договорной цены с учетом работ по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, в т.ч. работ по внесению изменений в проектную документацию, и согласовать ее с Участником (в случае уменьшения объемов строительных материалов и строительно-монтажных работ при производстве перепланировки/переустройства объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, пересчет договорной цены в сторону уменьшения не производится);
- сформировать комплект исходно-разрешительной документации на перепланировку объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, предусмотренной законом, а также требованиями согласующих органов;
- согласовать при необходимости исходно-разрешительную документацию в государственных надзорных органах;
- сообщать Участнику по его требованию все сведения о ходе исполнения обязательств;
- произвести работы по перепланировке/переустройству.

### 4. Права и обязанности Участника

**4.1.** До \_\_\_\_\_ 20\_года в полном объеме оплатить Застройщику договорную цену в соответствии с графиком финансирования и не позднее трех месяцев после ввода в эксплуатацию жилого дома принять в собственность апартамент по акту приема-передачи.

**4.2.** Оплачивать расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в части, касаемой Участника, а также расходы на изготовление технического и кадастрового паспорта.

#### **4.3. Оплачивать:**

- расходы, связанные с проведением работ по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, внесением изменений в исходно-разрешительную, проектную документацию, иные затраты, связанные с выполнением Застройщиком обязательств по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора;
- расходы на содержание объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, коммунальные платежи по объекту недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, с момента подписания акта приема-передачи объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора.

**4.4.** Письменно сообщать Застройщику об изменении своих паспортных данных, места жительства, контактной информации (номера телефона, почтового адреса) в течение 5 (пяти) дней с момента возникновения таких изменений.

**4.5.** Требовать исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

**4.6.** Получать информацию от Застройщика о ходе строительства.

**4.7.** Обращаться в адрес Застройщика по перепланировке объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект недвижимого имущества), либо по переустройству (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства), в части, допустимой нормативными и проектными документами.

При этом между Сторонами согласовано, что данные работы не могут затрагивать изменения несущих конструкций, фасада объекта строительства (установка/смена окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад объекта строительства).

Все изменения и дополнения к настоящему договору, связанные с проведением работ по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, оформляются письменно в виде соответствующего дополнительного соглашения к договору, которое подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве после проведения перепланировки объекта недвижимого имущества по основаниям, указанным в договоре, либо по инициативе Участника, последний обязуется компенсировать Застройщику стоимость работ, связанных с приведением объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, в первоначальное состояние.

## **5. Гарантийные условия**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям законодательства, а Участник после передачи объекта долевого строительства обязуется использовать его в соответствии с требованиями договора и законодательства.

**5.2.** В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**5.3.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет с момента передачи объекта Участнику.

**5.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта составляет три года с момента передачи объекта Участнику. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов апартаментов соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

**5.5.** Безвозмездное устранение недостатков производится на основании заявления Участника и при подтверждении факта наличия ухудшения качества объекта или иных недостатков.

**5.6.** Застройщик вправе отказать в проведении гарантийных работ или снять с себя дальнейшие гарантийные обязательства при выявлении ниже перечисленных случаев:

- повреждения объекта долевого строительства из-за воздействия на него природных явлений, таких как пожар, наводнение, ветер, землетрясение, молния и т.п.

- дефекты (недостатки) объекта долевого строительства являются следствием естественного износа такого объекта долевого строительства;
- дефекты объекта являются следствием нарушения в процессе эксплуатации объекта долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных нормативных актов, регулирующих процесс эксплуатации;
- возникновение дефектов в результате перепланировки объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект недвижимого имущества), проведенной без согласования с Застройщиком;
- возникновение дефектов в результате переоборудования и/или переустройства объекта долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства), переоборудования вентиляционной системы объекта, проведенного без согласования с Застройщиком;
- возникновение дефектов в результате переустройства оконных конструкций, проведенного без согласования с Застройщиком.

## **6. Государственная регистрация настоящего договора и права собственности**

**6.1.** В целях государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к указанному договору, а также регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, обременений в Управлении Росреестра по Рязанской области, Застройщик принимает на себя обязательства по производству указанных действий от имени и за счет Участника.

При этом указанное обязательство Застройщика возникает с момента получения от Участника долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на имя представителя Застройщика, реквизиты которого передаются участнику при подписании настоящего договора. Затраты Участника на оплату нотариальных действий, связанных с удостоверением указанной доверенности, компенсируются Застройщиком.

**6.2.** Расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, Стороны несут в части их касаемой.

**6.3.** Застройщик обязан исполнить обязательство по регистрации настоящего договора в срок не более 21 рабочего дня с момента получения от Участника документов, указанных в п. 6.1. настоящего договора. Обязанность застройщика по регистрации права собственности участника на объект недвижимого имущества возникает при условии исполнения Участником условий и обязательств, предусмотренных настоящим договором в установленные сроки и в полном объеме. Указанное обязательство Застройщик обязан исполнить в течение 2-х месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема- передачи объекта недвижимого имущества.

**6.4.** По завершении регистрации Застройщик передает экземпляры договора Участнику в его адрес, путем направления почтовой корреспонденцией - письмом с объявленной ценностью с описью вложения или нарочно, в соответствии с условиями настоящего договора.

## **7. Ответственность сторон**

**7.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Застройщик и Участник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7.2.** В случае нарушения Участником п.4.4. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за возможные последствия, явившиеся результатом указанного нарушения.

## **8. Прочие условия**

**8.1.** При отклонении фактической общей площади апартаментов с лоджией, определенной по результатам технической инвентаризации, от общей проектной площади апартаментов с лоджией свыше допустимой в п.3.4.1 разницы, Застройщик и Участник производят перерасчет договорной цены в сторону увеличения или уменьшения на сумму, пропорциональную имеющемуся отклонению от допустимой разницы, исходя из соответствующей стоимости кв.м площади апартаментов и лоджии на дату последнего платежа Участника. Взаиморасчеты по данному отклонению производятся Застройщиком и Участником не позднее даты подписания акта приема-передачи апартаментов.

**8.2.** Несогласие Участника с изменением договорной цены и его отказ от подписания

соответствующего дополнительного соглашения об изменении цены является основанием для расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**8.3.** Участник предоставляет согласие на обработку персональных данных, не возражает получать сведения о ходе строительства и иную информацию, связанную с исполнением Застройщиком и Участником договорных обязательств, в т.ч. информации с использованием торговой марки «Зеленый сад», путем направления Застройщиком за его счет писем, телефонограмм, SMS- сообщений, сообщений на электронную почту Участнику по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_.

**8.4.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а остальные находятся у Застройщика и Участника.

**8.5.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Застройщиком и Участником в письменной форме в виде соответствующих дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

## 9. Подписи сторон

**Застройщик**

/ \_\_\_\_\_

**М. П.**

**Участник:**

/ \_\_\_\_\_

## **Правила эксплуатации объекта долевого строительства**

### **1. Общие положения.**

1.1. Целью настоящих Правил является обеспечение безопасного использования объекта долевого строительства в спальном корпусе, регулирование отношений по пользованию общим имуществом, создание благоприятной атмосферы для эксплуатации объекта долевого строительства, сохранение окружающей среды, соблюдение общественно порядка, развитие и сохранение добрососедских отношений.

1.2. Настоящие Правила регламентируют содержание здания, нежилых помещений, лестничных клеток, подъездов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов спального корпуса.

1.3. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и другими нормативными актами.

### **2. Правила пользования нежилыми помещениями в спальном корпусе.**

2.1. Собственники нежилых помещений в спальном корпусе и Управляющая организация не должны использовать помещения в спальном корпусе в целях, не соответствующих их функциональному назначению.

2.2. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение принадлежащих им нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Собственники нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии административным законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 22.00 часов вечера до 7.00 часов утра в будние дни, с 22.00 часов вечера до 9.00 часов утра в выходные дни.

2.4. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для находящихся этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.5. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах в период с 7.00 часов утра до 22.00 часов вечера в будние дни, с 9.00 часов утра до 22.00 часов вечера в выходные дни.

2.6. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри нежилого помещения в коммерческих целях.

2.7. В случае заключения, изменения или расторжения договора найма или аренды нежилого помещения Собственник обязан уведомить управляющую организацию не позднее 3 дней со дня заключения соответствующего договора.

2.8. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.9. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы.

2.10. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации.

2.11. Запрещается курить на лестничных площадках и прилегающей территории, сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки запрещается выбрасывать в мусоропровод.

2.12. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, после согласования и письменного разрешения Управляющей организации. В случае повреждения стены здания, крыши, Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.13. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие неразлагаемые предметы и вещества. Ремонтные работы по устранению любого

повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в спальном корпусе, по вине которого произошло такое повреждение.

### **3. Правила пользования общим имуществом в спальном корпусе.**

К объектам общего имущества здания спального корпуса относятся:

— помещения в данном здании, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном спальном корпусе, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном корпусе оборудование (технические подвалы);

— иные помещения в данном спальном корпусе, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном корпусе, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а именно трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного спального корпуса, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен спальный корпус;

— крыши, стены и перекрытия этажей, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном спальном корпусе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

— земельный участок, на котором расположен данный спальный корпус, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного спального корпуса и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Запрещается:

3.1. Использовать общее имущество спального корпуса для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации.

3.2. Производить в помещениях или элементах общего имущества спального корпуса работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества спального корпуса без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей организации и получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества спального корпуса.

3.4. Размещать в местах общего пользования, за исключением специально отведенных мест, мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.5. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

3.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.7. При применении УЖК специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) необходимо расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.8. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны замусоривать места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ.

3.9. Управляющая организация не отвечает за разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных Управляющей организацией для складирования под охраной.

### **4. Правила пользования прилегающей территорией.**

Собственник не может использовать прилегающую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с Управляющей организацией. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для

отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории спального корпуса допускается только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

4.2. Запрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории спального корпуса не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Мытье машин разрешено только в специально отведенных местах.

4.3. В случае нанесения ущерба общему имуществу спального корпуса при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества спального корпуса.

4.4. При парковке транспортных средств у входа в подъезд спального корпуса необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за любое их повреждение или утрату.

4.6. Собственникам (нанимателям, арендаторам) запрещается выгуливать домашних животных на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.

4.7. Вождение и парковка транспортных средств, велосипедов разрешаются по внутренним дорогам прилегающей территории, на стоянках. Собственники (наниматели) и посетители, должны заботиться о безопасности пешеходов, соблюдать правила дорожного движения.

4.8. Управляющая организация вправе по согласованию с Общим собранием Собственников спального корпуса предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов, в том числе за плату по тарифам.

4.9. На прилегающей территории спального корпуса не разрешается стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.

4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на прилегающей территории спального корпуса и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.

4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов территории спального корпуса или внутри них.

## **5. Правила содержания домашних животных.**

5.1. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, применяются меры административной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Домашних животных разрешено выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории спального корпуса животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, собаки должны иметь намордники. Собственники (наниматели, арендаторы), выгуливающие домашних животных на территории спального корпуса, обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки испражнений животных.

5.3. За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу спального корпуса, владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Проведение ремонтно-строительных работ в нежилых помещениях.**

6.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны предварительно уведомить представителя Управляющей организации о проведении в нежилом помещении ремонтно-строительных работ.

6.2. Ремонтные работы допускается производить строго в будни с 7-00 часов до 22-00 часов.

6.3. При проведении ремонтных работ в случае, если в смежных нежилых помещениях находятся дети до 6 лет, собственник (наниматель, арендатор) обязан осуществить перерыв в ремонтных работах в обеденное время продолжительностью не менее 2 часов.

6.3. Подъем строительных материалов осуществляется только с использованием грузопассажирского лифта (при наличии), а при его отсутствии только по лестнице.



6.4. При проведении ремонтных работ запрещается допускать протечки в помещении, образование трещин, разрушающих стены и потолки.

6.5. Разрешена замена радиаторов на аналогичные по ТТХ (давление и выделение тепла).

6.6. При необходимости отключения каких-либо инженерных систем спального корпуса для производства строительно-ремонтных работ в помещении необходимо получить соответствующее разрешение Управляющей организации. Самостоятельное отключение запрещено.

6.7. Переустройство или перепланировка нежилого помещения допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.

6.8. Переустройство и/или переоборудования вентиляционной системы, оконных откосов допускается с соблюдением требований законодательства с обязательным уведомлением Управляющей организации.

6.9. Самовольно переустроившие или перепланировавшие нежилое помещение лица несут предусмотренную законодательством ответственность. Пользователь, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

## **7. Соблюдение общественного порядка.**

7.1. Пользователи нежилых помещений обязаны соблюдать законные права и интересы соседей в спальном корпусе.

7.2. В помещениях общего пользования и на территории спального корпуса запрещается:

— Распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе, алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных веществ;

— Нарушение общественного порядка, выражающее явное неуважение к обществу нецензурной бранью, оскорбительным приставанием к гражданам, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества.

7.3. Жалобы, касающиеся действий соседей в спальном корпусе, подаются только в письменном виде в управляющую организацию.

## **8. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.**

Все собственники (наниматели, арендаторы) и посетители помещений спального корпуса должны использовать технические средства в здании, такие как: лифты, отопительные приборы и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и специальными инструкциями, размещенными в соответствующих местах общего пользования. О повреждениях водопровода, канализационной, ливневой системы и электричества в нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам в управляющую организацию. О повреждениях систем подачи газа немедленно сообщить по телефону аварийной службы (тел.04).

8.1. При утечке воды (ГВС,ХВС, повреждении канализации) внутри помещения собственник обязан:

8.1.1. Уведомить об утечке воды аварийно-диспетчерскую службу УЖК;

8.1.2. Перекрыть вводные краны отходящих стояков ХВС и ГВС;

8.1.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера.

8.2. При утечке теплоносителя из системы отопления собственник обязан:

8.2.1. Уведомить об утечке воды аварийно-диспетчерскую службу УЖК;

8.2.2. Перекрыть кран на отопительный прибор;

8.2.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера.

8.3. При затоплении помещения извне необходимо:

8.3.1. Установить источник затопления:

8.3.1.1. Если источник затопления крыша - необходимо уведомить об этом управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;

8.3.1.2. Если источник затопления находится в помещении, расположенном над Вашим нежилым помещением необходимо:

— уведомить управляющую компанию;

— по возможности связаться с собственником указанного помещения;

— принять меры по минимизации ущерба.

8.4. При неисправности электросети внутри помещения необходимо:

8.4.1. Уведомить о неисправности аварийно-диспетчерскую службу;

8.4.2. По возможности отключить электроприборы от системы электропитания;

8.4.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера управляющей организации аварийно-диспетчерской службы.

## **9. Доступ в нежилые помещения, переезды.**

9.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций.

9.2. Собственник для подтверждения обоснованности требования доступа в помещение указанных выше лиц может позвонить в дежурную службу Управляющей организации.

9.3. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны уведомить управляющую организацию о планируемом переезде не позднее, чем за 5 дней до переезда.

## **10. Общие правила безопасности.**

10.1. Наружные двери помещений в спальном корпусе должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие пользователей, а двери на чердак и в подвал опечатаны.

10.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся посетителями Собственников (нанимателей, арендаторов). В случае обнаружения посторонних лиц, находящихся в спальном корпусе без оснований, необходимо сообщить о них сотруднику Управляющей организации (консьержу).

## **11. Правила противопожарной безопасности.**

11.1. Собственники (наниматели, арендаторы) нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать меры противопожарной безопасности.

11.2. Не допускается использование в нежилых помещениях фейерверков, ракет, петард, бенгальских огней.

11.3. Не допускается оставлять включенными электроприборы в отсутствие Собственников (нанимателей, арендаторов).

11.4. При задымлении или возникновении пожара необходимо:

- позвонить «01», сообщить адрес, место возникновения пожара;
- по возможности принять мероприятия по тушению пожара;
- принять меры по эвакуации из здания, при этом не используя лифт.

11.5. При задымлении или возникновении пожара в кабине лифта необходимо:

- нажать кнопку «Вызов» и сообщить о пожаре диспетчеру;
- дождаться остановки лифта и быстро покинуть кабину лифта;
- выйдя из кабины лифта вызвать пожарных по телефону «01».

## **12. Правила поведения в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.**

12.1. Обнаружение подозрительного предмета.

При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, Арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в управляющую организацию, а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112.

При этом следует учитывать признаки, которые могут указывать на наличие взрывного устройства, других опасных предметов:

- присутствие проводов, небольших антенн, изолянт, шпагата, веревки, скотча в пакете, либо торчащие из пакета;
- шум из обнаруженных подозрительных предметов (пакетов, сумок и др.) Это может быть тиканье часов, щелчки и т.п.
- наличие на найденном подозрительном предмете элементов питания (батареек);
- растяжки из проволоки, веревок, шпагата, лески;
- необычное размещение предмета;
- наличие предмета, несвойственного для данной местности;
- специфический запах, несвойственного для данной местности.

Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дождаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.

12.2. Получение информации об эвакуации.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.

При нахождении в нежилом помещении спального корпуса Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо спокойно, без паники покинуть помещение, используя планы эвакуации.

### **13. Ответственность за несоблюдение Правил.**

13.1. При несоблюдении Правил пользователи нежилых помещений несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил (далее Акт), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации.

13.2. В случае несоблюдения Правил эксплуатации Пользователем нежилого помещения, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

### **14. Подписи сторон**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /

**Участник:**

\_\_\_\_\_ /