# Договор № 110ЖД4-43(кв)/1

**об участии в долевом строительстве**

Удмуртская Республика

город Ижевск **27 января 2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью "КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК",** адрес: 426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом 15, этаж 4, офис 289, ОГРН 1211800000851, ИНН 1831200850, КПП 183101001, в дальнейшем именуемое **«Застройщик»,** в лице **Общество с ограниченной ответственностью "КС."** (426028, УР, г. Ижевск, ул. Маяковского, дом 21, ЛИТЕР Б, помещение 3, ОГРН 1191832004363, ИНН 1832151941, КПП 183201001), действующего

по поручению, от имени и за счёт Застройщика на основании доверенности от 14 мая 2021 г., зарегистрированной в реестре за № 18/4-н/18-2021-1-305, удостоверенной Волковой Верой Александровной, нотариусом нотариального округа "Город Ижевск Удмуртской Республики", в лице директора Пьянковой Ольги Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации Корепанова Валентина Ивановна**

в дальнейшем именуемый **«Участник»**, с другой стороны, (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# Предмет договора. Общие положения.

* 1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить **«Многоквартирный жилой дом по ул.Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 2-ой этап строительства. Жилые секции 1, 2, 3, 4»** (далее - «Многоквартирный дом») в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное проектной декларации, а Участник обязуется в порядке и на условиях предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется в **единоличную собственность Участника.**

* 1. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение № 1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов.
  2. Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей | 18 |
| Общая площадь дома, м2 | 34 231,70 |
| Материал наружных стен | Мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | B+ |
| Класс сейсмостойкости | 5 и менее баллов |

* 1. Объектом долевого строительства (также именуемый Объект в тексте настоящего договора) по Договору согласно разрешения на строительство № 18-ru18303000-16-2020 от 22.05.2020 г. (адрес (местоположение) объекта: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Новая Восьмая, Октябрьский район), являет с я **структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме**, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Этаж | 7 |
| № | 43 |
| Количество комнат | 1 |
| Общая жилая площадь, м2  (сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений) | 10,10 |
| Общая площадь-1\*, м2  (сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении,  за исключением площади лоджий/балконов/террас) | 35,80 |
| Общая приведенная площадь, м2>  (Общая площадь-1 с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов-0,3, террас–0,3) | 36,80 |
| Общая площадь-2\*\*, м2  (сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения  бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, террас) без понижающего коэффициента) | 39,10 |
| Площадь комнат, м2 | 10,10 |
| Количество вспомогательных помещений | 3 |
| Площадь вспомогательных помещений, в том числе, м2 | 25,70 |
| Кухня-столовая, м2 | 16,90 |
| Прихожая (передняя), м2 | 4,90 |
| Совмещенный санузел 1, м2 | 3,90 |
| Балкон (с коэффициентом 0,3), м2 | 1,00 |

\*Общая площадь-1 рассчитывается в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

\*\*Общая площадь-2 рассчитывается в соответствии с Приказом Минстроя России от 20.12.2016 N 996/пр 'Об утверждении формы проектной декларации'

Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую площадь-1, Общую приведённую площадь, Общую площадь-2 не входит.

* 1. Проектная планировка Объекта долевого строительства (Приложение 1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного дома.
  2. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.4, как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчёт цены настоящего договора с выплатой разницы стоимости между фактической Общей приведенной площадью и Общей приведенной площадью, указанной в п. 1.4, пропорционально изменению площади. Доплата или возврат денежных средств производится в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения письменного требования заинтересованной стороны.

Стороны установили допустимое изменение Общей площади-1 Объекта долевого строительства (в случае изменения проектной документации Многоквартирного дома), при превышении которого по требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в

судебном порядке, до 5 % включительно.

* 1. Характеристика отделки Объекта долевого строительства: – без отделки в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.
  2. Участник даёт согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.
  3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 18:26:010354:241. Участник даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков выполняются на усмотрение Застройщика, считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника.
  4. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) Многоквартирного дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений и дополнений).
  5. Проектная декларация Застройщика размещена для ознакомления – в информационно - телефонокоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте \_https://наш.дом.рф.

# Права и обязанности Сторон.

* 1. **Застройщик обязан:**
     1. Осуществлять строительство в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.
     2. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. При внесении изменений в проектно- сметную документацию оформить указанные изменения в соответствии с действующим законодательством.
     3. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок не позднее **III квартала 2024 г.** и постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет.
     4. Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок не позднее **31 декабря 2024 года** при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и доплату, предусмотренную п. 1.6 настоящего Договора.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика (далее – Уведомление о готовности) к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику при условии своевременного полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора, после чего передает Объект и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику по Передаточному акту.

Одновременно с передачей Участнику Объекта долевого строительства Застройщик передаёт Участнику паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения.

* + 1. Передать Объект долевого строительства в собственность Участнику свободным от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющимся объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящимся под запрещением и/или арестом.

# Застройщик вправе:

* + 1. **1.** Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника, с учётом положения пункта 1.8. настоящего Договора.
    2. Передать Объект долевого строительства Участнику ранее **31 декабря 2024 года** при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной оплаты Цены Договора.
    3. Самостоятельно определять (вводить) очередность строительства составных частей Многоквартирного дома с условием обеспечения соблюдения срока передачи Объекта долевого строительства Участнику.

# Участник вправе:

* + 1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;
    2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
    3. Произвести уступку права требования по Договору новому участнику долевого строительства. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Участник обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

# Участник обязан:

* + 1. В полном объеме и своевременно осуществлять все платежи по Договору.
    2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но, не ограничиваясь, изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, регистрации и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Участнику убытки при условии направления Уведомления (п. 2.1.4. Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

* + 1. В течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником указанного в пункте 2.1.4. Договора Уведомления о готовности Объекта, в том числе при его досрочной передаче, Участник обязан произвести полную оплату Цены договора (если она к этому моменту не оплачена в полном объеме), включая доплату, предусмотренную п. 1.6 настоящего Договора.

При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.4.2., 8.2 Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику (в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства – по истечении двух месяцев со дня получения Участником указанного в пункте 2.1.4 Договора Уведомления), вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику (ключи от Объекта долевого строительства Участник вправе получить у Застройщика или указанного им лица) и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта долевого строительства означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, в соответствии с проектной документацией.

На основании ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик вправе самостоятельно и по собственному усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ими.

* + 1. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, в том числе по одностороннему акту, Участник обязуется за счёт собственных средств производить расчёты за потреблённые коммунальные и иные услуги с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
    2. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства Участник не вправе производить в нем никаких перепланировок и переоборудования.
    3. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится Участником самостоятельно.
    4. Участник обязуется обеспечить эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (Приложение № 3 к Договору), требованиями технических, градостроительных регламентов, и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта и/или его частей.

# Цена Договора. Порядок расчетов

* 1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее - Цена Договора), составляет: **2 941 000 (Два миллиона девятьсот сорок одна тысяча) рублей, НДС не облагается.**

Цена Договора выплачивается Участником частично за счет собственных средств, и частично за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику **Банком ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт- Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору, заключенному в городе Ижевске для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

* 1. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:
     1. **Эс кроу- агент: Банк ВТБ** (публичное акционерное общество» (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д. 11, лит. А; Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты [Schet\_escrow@vtb.ru,](mailto:Schet_escrow@vtb.ru) номер телефона: +8-800-100-24-24.

**Депонент: Гражданин Российской Федерации Корепанова Валентина Ивановна**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью "КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК", адрес: 426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом 15, этаж 4, офис 289, ОГРН 1211800000851, ИНН

1831200850, КПП 183101001.

**Депонируемая сумма:** 2 941 000 (Два миллиона девятьсот сорок одна тысяча) рублей.

**Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:** в соответствии с п. 3.2.2. настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар и Депонент адресуют Эскроу-агенту предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве и настоящего Договора путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Заключая настоящий Договор Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Бенефициар дает Депоненту поручение передать Эскроу-агенту от его имени Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу

Бенефициар извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Эскроу-агентом, не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия счета и/или даты поступления денежных средств на счет эскроу.

# Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № КС-ЦУ-776009/2021/00001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.07.2021 г., средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с указанным договором, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО).

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:** 40702810204240000099, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

# Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

* истечение срока условного депонирования;
* перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
* расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
* расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
* односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
* возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
  + 1. Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере **2 041 000 (Два миллиона сорок одна тысяча рублей 00 копеек)** и кредитных средств в размере **900 000 (Девятьсот тысяч рублей 00 копеек)** , предоставляемых Банком.

Участник долевого строительства вносит сумму собственных и кредитных денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере 2 941 000 (Два миллиона девятьсот сорок одна тысяча) рублей, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью

«Жилищная экосистема ВТБ» (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого у Банка- Кредитора. Денежные средства (собственные и кредитные) зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка.

* 1. Участник уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.
  2. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог.

№ 110ЖД4-43(кв)/1 участия в долевом стр-ве от 27 января 2022 г. за жилое пом. усл. ном. 43, НДС не облагается».

* 1. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № р/с открытого в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

# Ответственность сторон

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
  2. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.
  3. В случае если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской Республики, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

# Гарантия качества

* 1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.
  2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома. Данный гарантийный срок не распространяется на внутренние коммуникации, приборы, оборудование и изделия, в том числе указанные в Приложении № 2 к Договору, для которых их изготовителем установлен иной гарантийный срок меньшей продолжительности.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях:
* если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,
* нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации,
* вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами,
* если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства Инструкцией о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  1. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Участника. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.
  2. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и/или его части прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы Объекта долевого строительства и/или его части, и/или Многоквартирного дома и/или его части, которые повлияли на состояние Объекта долевого строительства и/или его части.

# Возникновение залога имущественных прав

* 1. Права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства как объект недвижимого имущества.
  2. Объект долевого строительства как объект недвижимого имущества считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации ипотека Объекта долевого строительства, возникающая на основании Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», где залогодателем будет Участник долевого строительства, а залогодержателем – Банк.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение (в том числе уступка права требования), перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

* 1. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии со ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

# Обработка персональных данных

* 1. Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку\*\*\*\* Застройщиком с местом нахождения: 426011, Удмуртская Респ, Ижевск г, Холмогорова ул, дом 15, этаж 4, офис 289, персональных данных\*\*\*\*\* Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования,

передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

\*\*\*\*«Обработка персональных данных» - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

\*\*\*\*\*«Персональные данные» - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

* 1. Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие на передачу персональных данных Участника долевого строительства или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, эскроу-агенту, управляющей организации, с которой у Застройщика будет заключен договор на управление Многоквартирным домом на основании п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и обработку персональных данных указанными лицами. Участник соглашается с тем, что обработка его персональных данных Застройщиком и управляющей организацией Многоквартирного дома, необходима для реализации целей, связанных с исполнением настоящего Договора и эксплуатацией Многоквартирного дома.
  2. Согласие на обработку персональных данных для Застройщика действует до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема – передачи, для управляющей организации Многоквартирного дома – в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

* 1. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника долевого строительства, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

# Прочие условия

* 1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Участник обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.
  2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они отправлены по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения, в том числе с учетом положений п. 2.4.3. Договора.

В случае неуведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов, паспортных данных, ФИО Участника, реквизитов и наименования Застройщика, указанных в преамбуле настоящего договора, направление документов по прежним адресам и оформление документов с прежними данными, считается надлежащим выполнением условий настоящего договора. Сторона, не уведомившая или несвоевременно уведомившая другую Сторону об указанных изменениях, несёт риск вызванных этим последствий, а также несёт ответственность за недостоверность указанной информации.

* 1. В случае возникновения разногласий при исполнении Договора Стороны принимают меры по их урегулированию путем переговоров, при отсутствии согласия в процессе переговоров все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности полностью или в части подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  3. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности, установленной Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
  4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Общество с ограниченной ответственностью "КС.", один – для Общество с ограниченной ответственностью "КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК", один – для Участника.

Приложение:

№ 1 - Проект планировки Объекта долевого строительства;

№ 2 - Технические характеристики отделки и комплектации квартир;

№ 3 - Инструкция о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома.

# Подписи Сторон

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью "КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"**

Пьянкова О.А.

# Участник:

(Ф.И.О. полностью, подпись)

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве**

**№ 110Ж Д4-43(кв)/1 от 27 января 2022 г.**



## Приложение № 2

к Договору об участии в долевом строительстве

№ 110ЖД4-43(кв)/1 от 27 января 2022 г.

## Технические характеристики отделки и комплектации квартир по объекту: «Многоквартирный жилой дом по ул.Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 2-ой этап строительства. Жилые секции 1, 2, 3, 4»

**ведомость отделки: квартиры без чистовой отделки**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | | Характеристики, наличие на объекте | | |
| 1. | **Отделка помещений, комплектация** | | | | |
| 1.1. | **Квартиры без чистовой отделки** | **помещения** | **потолок** | **стены, перегородки** | **пол** |
| жилые комнаты | монолитная железобетонная плита. | Штукатурка стен, перегородки ГКЛ без отделки | стяжка |
| Кухня, кухня- столовая | монолитная железобетонная плита. | Штукатурка стен, перегородки ГКЛ без отделки | стяжка |
| Прихожие, коридоры, гардеробные | монолитная железобетонная плита. | Штукатурка стен , перегородки ГКЛ без отделки | стяжка |
| Ванные, санузлы, совмещенные санузлы, душевые | монолитная железобетонная плита. | Штукатурка стен, перегородки из КБ блока | стяжка |
| Лоджии, балконы | водоэмульсионная окраска | - | железо- бетонная плита. |
| 1.2. | **Входные двери в квартиры** | | Стальные, с панелью МДФ с внутренней стороны | | |
| 1.3. | **Межкомнатные двери** | | Не устанавливаются | | |
| 1.4. | **Окна, балконные двери** | | ПВХ. Отделка откосов, подоконники. | | |
| 1.5. | **Остекление лоджий, балконов** | | Алюминиевые конструкции. | | |
| 2. | **Инженерное оборудование.** | | | | |
| 2.1. | **Счетчик:** | |  | | |
| **ХВС, ГВС** | | Индивидуальные, устанавливаются: в квартире | | |
| **электроэнергии** | | Индивидуальный, устанавливаются в межквартирном коридоре | | |
| **тепловой энергии** | | Индивидуальный, устанавливаются в межквартирном коридоре | | |
| 2.2. | **Интернет, ТВ, телефон,** | | Точка подключения в этажном щите, до квартиры проложена гофротруба. Разводка до квартиры интернета, телевидения, домофона с установкой оборудования не выполняется. | | |
| 2.3. | **Пожарная сигнализация** | | Установка АПС по проекту, автономные извещатели по проекту. | | |
| 2.4. | **Электромонтажные работы.**  **Электротехническое оборудование.** | | Устанавливаются распределительный щит в квартире по проекту. Устанавливается кнопка звонка, выполняется разводка, звонок не устанавливается. Клеммная коробка для подключения электроплиты. Электроразводка, согласно проекту с установкой одной розетки и одного выключателя в прихожей квартиры. Освещение: Патрон с лампой накаливания в прихожей, клеммники на проводах в остальных помещениях. | | |
| 2.5. | **Вентиляция** | | Вытяжные вентрешетки. Приточные вентклапана. Возможны оцинкованные венткороба в с/у. | | |
| 2.6. | **Отопление** | | По проекту с учетом: приборы отопления – стальные радиаторы с установкой термостатических клапанов. | | |
| 2.7. | **Водопровод, канализация** | | По проекту. Коммуникации заводятся в помещение с установкой заглушек, подводки до сантехнического оборудования не выполняются | | |
| 2.8. | **Сантехническое оборудование** | | Не устанавливается | | |

Если в данном перечне какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит.

## Застройщик: ООО "КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Пьянкова О.А.

## Участник:

**Приложение № 3**

к Договору об участии в долевом строительстве

№ 110ЖД4-43(кв)/1 от 27 января 2022 г.

ИНСТРУКЦИЯ

О ПОРЯДКЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЕГО ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ В СОСТАВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

## «Многоквартирный жилой дом по ул.Новая Восьмая в Октябрьском районе г.Ижевска» 2-ой этап строительства. Жилые секции 1, 2, 3, 4»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Сведения об инженерных системах квартир
4. Санитарно-эпидемиологические требования
5. Требования пожарной безопасности
6. Переоборудование и перепланировка квартир
7. Гарантийные обязательства Перечень нормативных документов:
8. Гражданский кодекс Российской Федерации;
9. Жилищный кодекс Российской Федерации;
10. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
11. Федеральный закон от 21.12. 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
12. Закон РФ от 07.02.1992 г. №2300-I «О защите прав потребителей»;
13. Постановление Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 г. «О противопожарном режиме»;
14. Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
15. Постановление Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
16. Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
17. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
18. МДК 2-03.2003«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170);
19. СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;
20. Письмо Госстроя России от 21.03.2002 г. №9-28/200 «О требованиях государственных стандартов на оконные блоки и стеклопакеты»;
21. СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
22. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»;
23. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий;
24. ГОСТ 30494-2011Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях;
25. ГОСТ 23166-99 Блоки оконные. Общие технические условия;
26. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия;
27. ГОСТ 21519-2003 Блоки оконные из алюминиевых сплавов. Технические условия;
28. ГОСТ Р 56926-2016 Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий;
29. ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
30. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации.

Организация (ТСЖ, управляющая организация), привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором.

Организация обеспечивает сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают МДК 2-03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за их эксплуатацию.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с разделом IV Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать аварийно- диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Квартиры необходимо эксплуатировать всегда в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

Граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий выполняется в соответствии п. 1.8 МДК 2-03.2003:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное; б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации; г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

## Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра общедомового имущества, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, подтверждений неизменности объёмно-планировочных решений.

**В случае необходимости, собственники жилых и нежилых помещений обязаны разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт общего имущества, а также устранять аварии инженерного оборудования.**

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

## Окна

Оконные и балконные дверные блоки со стеклопакетами.

Оконные блоки оборудованы поворотно-откидным устройством с

функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

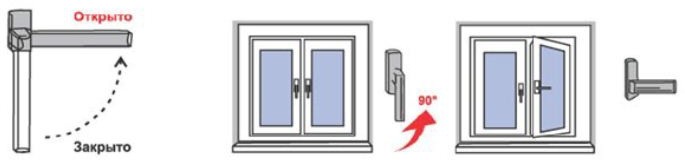


Рис.1

1. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).

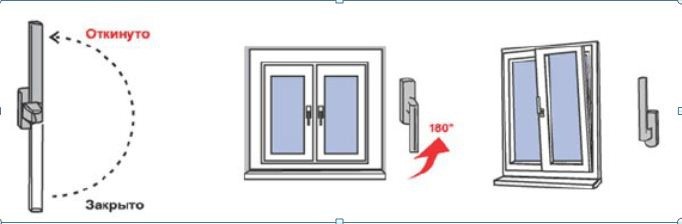


Рис.2

1. Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).
2. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).
3. Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

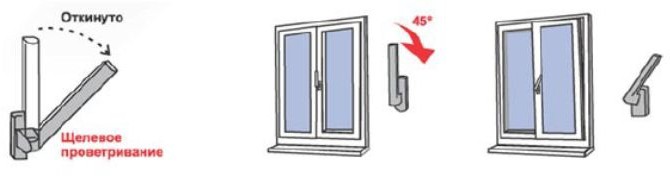


Рис.3

## Требования по безопасности и меры предосторожности.

Окна рассчитаны на исправную службу в течение гарантийного срока при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

## Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

* Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
* Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
* Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
* Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол.
* Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
* Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика. Мытье и очистку наружных поверхностей не открывающихся створок производить с помощью магнитных щеток для мойки окон или иных приспособлений для безопасного мытья окон.

## С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок. Разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания.

**В каждом окне предусмотрены водоотводящие каналы** для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

## Внимание:

* **Не допускать касание шторами подоконников, во избежание препятствования конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон. При достаточном обогреве окон характерно отсутствие конденсации влаги на окне.**
* Не допускать выращивание растений на подоконниках для сохранения влажностного режима помещений.
* Не допускать попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
* Не допускать чистить окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
* Не допускать самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
* Не допускать попадание посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
* Не допускать вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
* Не допускать сильного нажима в горизонтальном направлении или соударения створки и откоса окна.
* Не допускать оставлять окно в открытом положении при сильном ветре.
* Для ограничения доступа детей необходимо заказать средства защиты от открывания створок (например: запирающиеся ключом оконные ручки и т.д.).

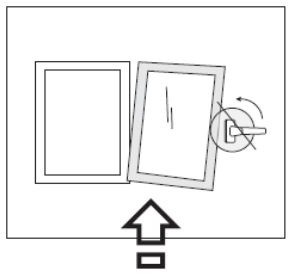
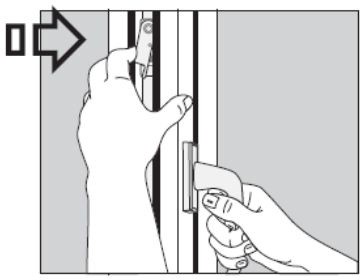
**ВНИМАНИЕ!** Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не держите руки между рамой и створкой.

**ВНИМАНИЕ!** Во избежание выхода фурнитуры из строя не рекомендуется приводить в действие оконную ручку в открытом поворотном положении.

## Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, НЕ ПУГАЙТЕСЬ!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующую операцию: Возможно, Вам потребуется помощь второго человека.

1. Попросите помощника надавить на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле.
2. Одной рукой нажмите на рычаг блокировщика, расположенного на створке в области ручки, а второй рукой поверните ручку в горизонтальное положение. Ножницы на створке и раме должны соединиться.



## Витражи балконные

**Требования по безопасности и меры предосторожности.**

Современное витражи - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах витражей, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры витража, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, витраж могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

## Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию витражей:

* Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
* Очищать механизмы витража от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей и покрытия стекол.
* Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
* Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол.
* Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках витража.
* Очищать витражи с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для алюминия, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки витражей нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика. Мытье и очистку наружных поверхностей не открывающихся створок производить с помощью магнитных щеток для мойки окон или иных приспособлений для безопасного мытья окон.

**Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок** изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

## Внимание:

* Не допускать попадание в механизмы и фурнитуру витражей песка, мела, строительного раствора.
* Не допускать чистить витражи острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
* Не допускать самостоятельно проводить ремонт витражей.
* Не допускать попадание посторонних предметов между рамой и створкой конструкции, а также в подвижные узлы.
* Не допускать вешать на створки одежду или другие посторонние предметы.
* Не допускать сильного нажима в горизонтальном направлении или соударения створки и откоса витража.
* Не допускать оставлять витраж в открытом положении при сильном ветре.

**ВНИМАНИЕ!** Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не держите руки между рамой и створкой.

**ВНИМАНИЕ!** Во избежание выхода фурнитуры из строя не рекомендуется приводить в действие оконную ручку в открытом поворотном положении.

## Двери

Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

## Рекомендации по эксплуатации:

* Не допускать воздействия избыточной влаги на дверь, не вешать на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
* Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом.
* Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
* Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
* При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
* Не допускать попадания на дверь кислот и щелочей.

## Линолеум и ламинат-паркет

**ПВХ - линолеум** должен эксплуатироваться при комнатной температуре.

## Рекомендации по эксплуатации:

* Протирать покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
* Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
* Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удалять сразу.
* Острые (небольшие) края и ножки мебели закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.
* При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума применять прочный и мягкий подстилочный материал.
* Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.
* Не допускать грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.
* При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

**Ламинат-паркет** должен эксплуатироваться при комнатной температуре и влажности до 60%.

## Рекомендации по уходу за покрытием пола из ламинат-паркета.

* Проводить сухую уборку (используя пылесос или швабру) для удаления грязи и песка;
* Мыть пол теплой водой. В конце уборки обязательно протирать его насухо;
* Не использовать полирующие средства или воски;
* Никогда не пользоваться твердыми чистящими порошками или грубой шерстяной тканью;
* Вытирать пролитые жидкости незамедлительно;
* Стараться не допускать долгого нахождения жидкостей на полу (например, миски вашего домашнего животного или цветочный горшок).
* Подкладывать мягкие, гладкие протекторы под ножки стульев и столов;
* Уложить коврик или специальную щетку для обуви перед входом в помещение.

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИРЫ

## Электроосвещение, электрооборудование.

Для распределения и защиты электрических сетей на этажах предусмотрены щиты этажные, установленные в нишах, предусмотренных строительной частью проекта.

Для распределения и защиты электрических сетей в квартирах устанавливаются щитки квартирные настенной установки.

Учет расхода электроэнергии осуществляется электронными счетчиками:

* прямого включения, установленных в этажных щитках; Питающие и распределительные сети выполнены:
* кабелями типа АВВГнг-LS, ВВГнг-LS - для потребителей электроэнергии II категории надежности электроснабжения;
* негорючими кабелями ВВГнг-FRLS - для потребителей электроэнергии I категории электроснабжения.

В квартирах предусмотрены щитки квартирные настенной установки. Для защиты электрических сетей и защитного отключения на вводе квартирного щитка установлен автоматический выключатель дифференциального тока.

Для защиты групповых электрических сетей в квартирном щитке предусмотрены:

* автоматический выключатель для электроосвещения;
* автоматический выключатель дифференциального тока для линий питающих штепсельные розетки;
* автоматический выключатель дифференциального тока для линий питающих штепсельные розетки для подключения электрических плит.

Выключатель дифференциального тока выполняет:

* защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
* предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
* защиту от перегрузки и короткого замыкания

Автоматические выключатели в квартирном щитке устанавливаются на DIN-рейку.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления дифференциального автомата в положение "ВКЛ". При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели. Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Ввод в квартиру выполняется 3-х проводной кабельной линией типа ВВГнгLS в гофротрубе в полу от этажного

щитка (в соответствии с проектом).

Групповая сеть в квартире выполняется 3-х проводной кабелем ВВГнг-LS с медными жилами с изоляцией из ПВХ- композиций пониженной пожароопасности с низким дымо и газо выделением:

* сечением 3х 1,5 мм2 для электроосвещения;
* сечением 3х 2,5 мм2 для линий розеточной сети;
* сечением 3х 6,0 мм2 для подключения электрической плиты.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется контур защитного заземления и уравнивания потенциалов выполненный из стальной полосы сечением 5х 40 мм (горизонтальный заземлитель, из отрезков угловой стали 63х 63х 6мм длиной 2,5 м (вертикальный заземлитель).

В каждой квартире предусмотрена система дополнительного уравнивания потенциалов путем присоединения ванн к заземляющей шине РЕ квартирного щитка. Соединение выполняется проводом ПВ1 сечением 1х 4,0 мм2 в полу в гофрированных трубах.

## Рекомендации по эксплуатации:

* В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
* Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях специалистами эксплуатирующей организации;
* Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием с ограничением на одну розетку мощностью электроприборов не более 3,0 к Вт (кроме розетки для подключения электрических плит);
* Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит;
* Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

## Внимание:

* **Не допускается устраивать штрабы (канавки в несущих конструкциях для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами.**

## Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

* **Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, весить люстры и другой электр. продукции при включенном электропитании в сети.**

## Системы связи, телевидения и телефонизации.

Распределительные коробки смонтированы в монтажном боксе, установленном поэтажно в нишах электропанелей. С этажного щита в квартиру на стену в коридоре заведена гофро-труба со «стрункой».

## Внимание:

* При выборе собственником квартиры провайдера для предоставления услуг проводных телевидения, интернета, телефона, домофона прокладку кабелей в гофро-трубе производить одновременно.
* Запрещается устанавливать на крыше и фасадах дома без разрешения собственника дома (эксплуатирующей организации) индивидуальные антенны.

## Вентиляция.

В соответствии СП 54.13330.2011, СанПиН 2.1.2.2645-10, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки и приточные клапана (при их наличии).

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок и работы приточных клапанов (при их наличии). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий по СП 54.13330.2011 и СП60.13330.2012:

* спальная, общая, детская комнаты - не менее 0,2м3 в час (в нерабочем режиме); не менее 1,0м3 в час (в режиме

обслуживания);

* кухня с электроплитой - не менее 0,5м3 в час (в нерабочем режиме); не менее 60,0м3 в час (в режиме обслуживания);
* ванная, душевая, уборная, совмещенный санузел - не менее 0,5м3 в час (в нерабочем режиме); не менее 25,0м3 в час (в режиме обслуживания).

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей - не более 5 кг/(м2\*ч) согласно СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно

«запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» п. 4.3 «Влажностный режим помещений зданий в холодный период года» в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами:



Во время сна у человека испаряется 45г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250г/ч. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обусловливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1м3 воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м3 воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°C в 1 м3 может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более 4,84г/ м 3.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Появление точки росы для различных значений температур и относительной влажности воздуха в помещении приведены в СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий Приложение Р.

При температуре в комнате 20°С и относительной влажности воздуха 90% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 18,3°С, при влажности 70% — при 14,5°С, при влажности 50% — при 9°С.

## Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

* утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

## - непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;

* непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
* длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПиН 2.1.2.2645-10 Приложение 2).

## В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на профиле окон (окно «продувает» и

«промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70 °С.

1. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23- 101-2004), а затем - плесень.

1. Чердачное помещение жилого дома (теплый технический чердак) не надлежащим образом подготовлено к эксплуатации в зимний период времени: межсекционые двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого, происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда и вместо вытяжки, система вентиляции начинает работать на приток (выброс воздуха осуществляется через вент. шахту соседнего подъезда). В результате, происходит падение температуры воздуха и конструкций на чердаке дома до отрицательных значений. При эксплуатации жилого дома межсекционные двери на теплом техническом чердаке должны находиться в закрытом положении, а температура воздуха и конструкций на чердаке должна быть не ниже

+12ºС (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).

## Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом подполье здания.

В ГОСТ 30494-2011 и СанПиН 2.1.2.2645-10 указаны оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий.

Помещения квартир оборудованы радиаторами стальными панельными.

Нагревательные приборы устанавливаются с клапанами для терморегуляторов ручного или автоматического типа.

Терморегуляторы позволяют поддерживать в каждом из отапливаемых помещений заданную температуру. Настройку терморегуляторов производить в соответствии с Руководством по эксплуатации терморегулятора.

С целью отключения отдельного отопительного прибора для его монтажа или технического обслуживания без опорожнения всей системы на обратной подводке запроектированы клапаны запорные.

На стояках и трубопроводах предусмотрена запорно-спускная арматура и автоматические балансировочные клапаны. Для гидравлической балансировки в системах отопления предусмотрены автоматические балансировочные клапаны (по проекту) совместно с запорными клапанами. Установка балансировочных и запорных клапанов обеспечивает поддержание необходимого перепада давления, возможность отключения и опорожнения.

## Примечание:

Холодный (отопительный) период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

Теплый период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8

°С.

## Для соблюдения нормативной температуры воздуха в жилых помещениях, температура воды, подаваемой в отопительную систему должна соответствовать данным приведенным в справочнике по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей .

**При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома.**

## Температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Здания и помещения | Нормируемый температурный перепад □ *tn*, °С, для | | |
| наружных стен | покрытий и чердачных перекрытий | перекрытий над проездами, подвалами и подпольями |
| 1. Жилые дома | 4,0 | 3,0 | 2,0 |

Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

## Рекомендации по эксплуатации:

* Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
* Не допускать закрывать конвектора пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;

## Внимание:

* Не допускать прилагать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
* Не допускать заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
* Не допускать заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения.

## 3.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна соответствовать нормативным документам.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной установлены счетчики расхода холодной и горячей воды и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

В зданиях этажностью выше 10 этажей, для уменьшения давления на смесительную арматуру ниже расположенных этажей (с 1 по 10), предусмотрена установка редукционных клапанов.

Жилые дома выше 10 этажей оборудованы противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены на лестничных клетках. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, со стояками в санузлах и в кухнях. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

В местах присоединения стояков канализации к магистрали в техподполье, а также этажах установлены ревизии. Ванны установлены в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с ТСЖ/эксплуатирующей компанией договором.

## Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

* Производить очистку фильтров установленных на трубах ХВС и ГВС с периодичностью 6 мес. Очистка фильтров необходима для недопущения попадания шлама в регуляторы давления и смесители, предотвращения выхода их из строя.
* Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
* Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
* Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
* Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
* Для чистки ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
* Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
* При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению:
* в каждой квартире у стояков предусмотрена запорная арматура (при аварии перекрыть запорную арматуру);
* сообщить об аварии в диспетчерскую службу эксплуатирующей организации.

## Внимание:

* Не допускать красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
* Не допускать выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
* Не допускать бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
* Не допускать использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
* Не допускать чистку поверхности пластмассовой трубы, с использованием металлических щеток;
* Не допускать использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

1. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

## Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

* содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
* соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
* производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
* своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире целом в доме.
* регулярно убирать снег с балконов и лоджий, не допускать увлажнения строительных конструкций примыкающих к балконам и лоджиям.

## Общие рекомендации:

* Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
* Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
* Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
* Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно- гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
* Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

## Внимание:

* Не допускать размещать на лоджиях тяжелые предметы;
* Не допускать хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
* Не допускать курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
* Не допускать в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен согласно МДК 2-03.2003);
* Не допускать на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
* Не допускать выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

1. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

## Основные понятия:

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

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

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

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

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

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

## Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

## Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

* Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
* Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию;
* Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
* Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком (в зданиях выше 10 этажей). Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир во внеквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку;
* Систем обнаружения пожара. В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных оптико- электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Кроме того, в зданиях выше 10 этажей, в прихожих квартир установлены пожарные извещатели и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приборов, которые в свою очередь подключены к пульту контроля и управления и контрольно-пусковому блоку, установленного в помещении электрощитовой, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся повышением температуры. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (ТСЖ, управляющая компания). Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей типа и световых указателей-табло "Выход", установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только пожарных лифтов.

## Внимание:

* Не допускать снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
* Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
* Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка.

1. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении помещения и/или его части прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы помещения и/или его части, которые повлияли на состояние помещения и/или его части.

Размещение внешних блоков кондиционеров выполнять в специально отведенных проектом местах или в границах ограждающих конструкций (внутри) балконов и лоджий, при наличии разрешения собственника дома (эксплуатирующей организации). Крепление производить в соответствии с рекомендациями завода изготовителя кондиционеров.

Установку и крепление к облицовочному слою двух и трехслойных стен кондиционеров, «тарелок» связи, растяжек и тому подобное не допускается. Узлы крепления их к несущей части стены следует выполнять по проекту.

В соответствии с п. 3.5.8 [Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170](http://logos-pravo.ru/page.php?id=1420) "Об утверждении Правил и норм

технической эксплуатации жилищного фонда" необходимо руководствоваться следующим требованием: "организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения".

1. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

## Гарантия не распространяется:

* на нормальный износ помещений или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
* на случаи, когда причиной дефекта является нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации;
* на случаи замены, ненадлежащего ремонта помещений или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного собственником помещения или привлеченными им третьими лицами,
* если недостатки (дефекты) помещений возникли вследствие нарушения собственниками правил и условий эффективного и безопасного использования помещений, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
* при нарушении собственниками помещений правил установки и эксплуатации электробытовых приборов и сантехнического оборудования;
* при аварии систем отопления, водопровода, канализации и внутренних водостоков, произошедших по вине собственника помещений и/или третьих лиц, а также на случаи использования помещения не по назначению.
* на недостатки регулировки фурнитуры, возникшие в процессе эксплуатации окон и дверей.

## ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется/ прекращается:

**- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе**

## в связи с изменением температурно-влажностного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок - монолитный железобетон, газоблок - кирпич, газоблок - ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон - ГКЛ и т.д.;

* **на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;**

## на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно- влажностного режима,

* **в случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;**

## в случае выполнения Участником долевого строительства устройства/ переустройства инженерно- технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

* **при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;**

## в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/ балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивные элементов, элементов отделки квартиры и инженерно- технического оборудования;

* **при установке/ переделке Участником долевого строительства вентиляционных шахт/ устройств;**

## на повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией оборудования (розетки, выключатели, автоматические выключатели, дифавтомат) в нештатном режиме либо в условиях, не предусмотренных производителем, а также возникшие вследствие действия сторонних обстоятельств (скачков напряжения электропитания);

* **при наличии следов постороннего вмешательства или попытки несанкцио-нированного ремонта систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;**

## при попадании внутрь систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов,изделий посторонних предметов, насекомых, жидкостей;

**- в иных случаях, установленных настоящей Инструкцией и законодательством Российской Федерации.**

Сроки службы входящих в состав объекта долевого строительства элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, установленные в соответствии с ч. 1.1. ст. 7

Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации":

## Таблица № 1

|  |  |
| --- | --- |
| Состав элементов отделки, систем инженерно-технического | Срок службы с момента ввода |
| обеспечения, конструктивных элементов, изделий | многоквартирного дома в эксплуатацию |
|  | (лет) |
| Напольное покрытие (ламинат, линолеум), керамическая плитка, керамогранит | 2 |
| Отделка (малярные, штукатурные работы) | 2 |
| Обои | 2 |
| Сантехника (гибкая подводка, резиновые сальники, краны- буксы и прокладки, [шланги и душевые](file://localhost/C:/g2178291-shlangi-dushevye) лейки) | 1 |
| Фурнитура и алюминиевые конструкции пластиковых окон и балконных дверей | 1 |
| Оборудование тепловых, водомерных узлов и водо- распределительных узлов, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации | 2 |
| Малые архитектурные формы (окраска, крепежные элементы) | 2 |

Сроки службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, не указанных в Таблице № 1, равны гарантийному сроку.

## Застройщик: ООО "КС ХОЛМОГОРОВСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"

Пьянкова О.А.

## Участник: