

**Типовая форма ДДУ**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_/201\_\_ ВБ  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Московская область, г. Видное

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КОТАР»** (адрес места нахождения: Московская область, г. Люберцы Новорязанское шоссе, дом 7, пом. 11, ИНН 5027112060, КПП 502701001, ОГРН 1055013038706), именуемое в дальнейшем «Застройщик», от имени и за счет которого действует **Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»** (адрес места нахождения: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_) на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. и Доверенности № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года, в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности без уточнения – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В Договоре следующие слова и выражения имеют значения, определенные ниже, кроме случаев, когда контекстом Договора прямо предусмотрено иное:

**Земельный участок** - земельный участок площадью 12 664 +/- 39,39 кв.м. с кадастровым № 50:21:0080105:13577, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее д. Ермолино.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.07.2019 сделана запись регистрации за №50:21:0080105:13577-50/028/2019-7.

Земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893) (договор ипотеки №7737-И-1 от 12 марта 2020 г.) о чем в Едином государственном реестре недвижимости 20 марта 2020 г. сделана запись регистрации за №50:21:0080105:13577-50/021/2020-10, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7737 от 12 марта 2020 г.

**Проект** – проект строительства Жилого дома, выполненный ООО «Мезонпроект».

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и о Проекте с определением объема прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Жилого дома.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** (далее по тексту – «Участник») – лицо, на условиях настоящего Договора участвующее в строительстве Жилого дома посредством оплаты денежных средств приобретаемого права требования на Объект долевого строительства.

**Жилой дом** – корпус 1.1. со встроенно-пристроенным корпусом 3.2. переменной этажности 2-22 этажа, в т.ч. количество подземных этажей 1 (или корпус 1.2., переменной этажности 17-26 этажей, в т.ч. количество подземных этажей – 1), в составе комплексной многоэтажной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Горки Ленинские, восточнее д. Ермолино.

**Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома<sup>1</sup>.

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

**Жилое помещение** – жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

**Общая площадь Жилого помещения** – площадь Жилого помещения по Проекту, определяемая как сумма площадей всех комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых) без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас.

**Общая приведенная площадь Жилого помещения** – это сумма по Проекту общей площади Жилого помещения, и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд – 1,0).

**Инвентарная площадь Жилого помещения** – это сумма общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, которая будет указана в техническом паспорте на Жилой дом, выданном по результатам обмеров кадастровым инженером с учетом понижающих коэффициентов (для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0).

**Титульная площадь Жилого помещения** – площадь Жилого помещения, которая будет указана в выписке из ЕГРН на Объект долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

**Допустимое изменение общей площади жилого помещения** – изменение общей площади жилого помещения по факту строительства дома как в большую, так и в меньшую сторону не более чем на 5 %.

**Существенный недостаток передаваемого Объекта** - неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с Проектом объект недвижимости – Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется принять долевое участие в строительстве Жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Участнику после ввода Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию:

1.2.1. Жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Адрес Жилого дома: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Горки Ленинские, восточнее д. Ермолино, является строительным адресом. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, а условный номер Объекта долевого строительства, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, может быть изменен.

1.4. Изменение общей площади (общей приведенной площади) Объекта по окончании строительства по отношению к инвентарной площади Объекта, как в сторону увеличения, так и в

<sup>1</sup> В случае, если происходит реализация нежилого помещения, по всему тексту Договора слово «жилого» заменить на «нежилого».

сторону уменьшения, не является отступлением от условий Договора, так как Стороны предусмотрели возможность такого изменения на стадии заключения Договора.

1.5. Застройщик проинформировал Участника, что при реализации Проекта Застройщик не осуществляет строительства объектов социальной инфраструктуры, которые после завершения их строительства подлежат передаче в общую долевую собственность участников строительства.

1.6. Подписывая настоящий Договор Участник подтверждает, что заключает Договор с потребительскими целями: для последующего проживания (самого Участника и/или членов его семьи/ или иных лиц в Объекте долевого строительства. Участник долевого строительства не имеет намерения осуществлять предпринимательскую и иную экономическую деятельность в связи с приобретением Объекта долевого строительства.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Строительство Жилого дома осуществляется на основании следующих документов, которыми руководствовались Стороны при заключении настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 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» (далее по тексту – «Закон»);
- Разрешение на строительство № RU50-21-14921-2019 от 19.12.2019 года, выданное Министерством жилищной политики Московской области. Срок действия – до 19.08.2023 года.

2.2. Проектная декларация и прочая информация, подлежащая раскрытию, опубликованы Застройщиком путем размещения в сети Интернет, на сайте <https://наш.дом.пф/>.

2.3. Заключение, выданное Главным управлением государственного строительного надзора Московской области О соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2., 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации №00091-20ИСХ/ЗОСТ от 21 июля 2020 года.

2.4. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ИНН 7707083893; земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России».

2.5. Имущественные права (права требования) на строящиеся площади (Жилые помещения) Жилого дома находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ИНН 7707083893 (с момента подписания Участником и Застройщиком передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу площадей в Объекте Участнику, залог в отношении Объекта долевого строительства прекращается).

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией за счет собственных и привлеченных средств.

3.1.3. Сдать в эксплуатацию Жилой дом в срок до 31 марта 2023 года.

3.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником Цены Договора, **не позднее «30» июня 2023 года.**

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Актом приёма-передачи Объекта долевого строительства с приложением к нему Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства (Приложение №2).

Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате цены Договора (статья 328 Гражданского

кодекса РФ).

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства (о чем Застройщик направляет соответствующее сообщение).

3.1.5. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Объекта долевого строительства, направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется направить Участнику сообщение о планируемой дате передачи Объекта долевого строительства не менее чем за месяц до таковой.

3.1.7. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Внести в строящийся Жилой дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора и в тексте Приложения № 1 к Договору, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.2. В случае если Участник не исполнил или исполнил не полностью принятые на себя обязательства, в том числе не уплатил цену Договора и/или не произвел расчеты с Застройщиком, в том числе за увеличение площади Объекта, в соответствии с пунктами 4.7. и/или не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором, приостановить передачу Объекта долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств в полном объеме. Приостановка передачи Объекта долевого строительства в данном случае не будет являться нарушением со стороны Застройщика принятых на себя обязательств по срокам передачи Объекта долевого строительства.

3.2.3. Информировать Участника: о завершении строительства и времени вызова Участника на приемку Объекта долевого строительства посредством направления SMS (СМС) по номеру телефона и/или электронному адресу, которые указаны в реквизитах Сторон.

3.2.4. Организовать передачу Объекта долевого строительства в т.ч. посредством формирования электронной записи участников долевого строительства на передачу объекта долевого строительства на сайте: [https:// www.cotar.ru](https://www.cotar.ru).

3.2.5. Информировать Участника об устранении недостатков, если таковые имелись и отражены в акте осмотра Объекта, который подписан Застройщиком и Участником, посредством направления SMS (СМС) по номеру телефона и/или электронному адресу, которые указаны в реквизитах Сторон.

### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

В день подписания настоящего Договора обязуется согласовать с Застройщиком дату и время подачи настоящего Договора на государственную регистрацию в регистрирующий орган. При этом согласуемая дата должна быть не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.3.2. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора, в т.ч. за изменение площади Объекта до подписания Акта приемки-передачи Объекта без оформления дополнительных соглашений к Договору.

3.3.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня

получения сообщения (почтой России, и/или посредством SMS (СМС) уведомления, и/или по электронному адресу, и/или лично) от Застройщика об окончании строительства Жилого дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства. Течение десятидневного срока принятия объекта начинается со дня следующего за днем получения Участником уведомления, доставленного наиболее ранней календарной датой.

В соответствии со ст. 165.1. Гражданского кодекса РФ «Юридически значимые сообщения», заявления, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

В связи с вышеизложенным, Стороны принимают и не оспаривают, что сообщение Участнику почтой России считается доставленным в день его поступления в почтовое отделение связи по адресу, указанному в реквизитах Сторон настоящего Договора, независимо от того: было или нет уведомление вручено; Участник ознакомился или не ознакомился с ним. Уведомления, отправленные посредством SMS (СМС) уведомления, электронного сообщения, считаются полученными Участником в день их направления по номеру/ электронному адресу, указанному в реквизитах Сторон. Уведомления, доставленные лично, считаются полученным с даты, проставленной Участником на уведомлении (в случае если Участник уклоняется от получения Уведомления, Застройщиком составляется акт об отказе в принятии с указанием даты сообщения Участнику изложенного в уведомлении).

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их уполномоченными представителями.

3.3.4. Не уклоняться от приемки Объекта долевого строительства. Под таким уклонением Сторонами понимается, в т.ч., но не ограничиваясь:

а. Неявка Участника за получением корреспонденции в отделении связи, неоткрытие/непрочтение уведомлений, полученных Участником посредством SMS (СМС) уведомлений, посредством электронных сообщений и писем;

б. Неявка Участника для приемки Объекта долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в направленном Участнику уведомлении;

в. Необоснованный отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в т.ч. отказ без предъявления требования Застройщику о составлении акта о несоответствии (п. 3.3.5. Договора);

г. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на недостатки, которые: объективно не существуют, либо не могут быть признаны недостатками, исходя из условий Договора и требований законодательства, либо Участник предъявляет завышенные требования к качеству Объекта;

д. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на несущественные недостатки, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период в согласованные Сторонами сроки после приемки Объекта долевого строительства.

3.3.5. В соответствии с ч. 5 ст. 8 Закона, Участник, в случае своего намерения отказаться от подписания Акта приема-передачи по причине обнаружения при приемке Объекта долевого строительства его несоответствия требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, и/или данным, указанным в Договоре, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются обнаруженные несоответствия.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона №214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, которые стороны определили в 30 (тридцать) календарных дней со дня составления двустороннего акта (Участником и Застройщиком) о выявленных недостатках.

В случае если такое требование не было предъявлено Участником Застройщику, отказ от

подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства признается необоснованным.

В случае уклонения Участника от приёмки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты, предусмотренной для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В указанном случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты составления такого Акта.

3.3.6. С даты принятия Объекта долевого строительства Участник получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, вносить плату за коммунальные услуги, а также принимать соразмерное участие в содержании и ремонте, в том числе капитальном, общего имущества Жилого дома, пропорционально размеру общей площади (общей приведенной площади) Объекта долевого строительства.

С даты передачи по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства ( в т.ч. по одностороннему Акту приема-передачи) Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (объектам долевого строительства) других участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.7. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, за государственной регистрацией своего права собственности на Объект долевого строительства.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право собственности на общее имущество Жилого дома. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

3.3.8. Участник обязуется не производить в Объекте долевого строительства переустройство и перепланировку без соответствующего проекта, разработанного проектной организацией.

3.3.9. По окончании срока действия настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить в переданном Объекте долевого строительства какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ. В случае нарушения Участником предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

3.3.10. В случае изменения: телефона, электронного адреса почты, места регистрации, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения сообщить Застройщику в письменной форме об изменениях. В случае неисполнения данной обязанности, Застройщик не несет ответственность за несвоевременное получение Участником сообщений, уведомлений и т.д. и последующие последствия в рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

3.3.11. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства (Приложение №2), правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.12. Зарегистрировать в пользу Застройщика залог (ипотеку) приобретенного Объекта в течение 30 календарных дней со дня подписания акта приемки-передачи Объекта в случае, когда передача Объекта произведена до полной оплаты Участником цены Договора<sup>2</sup>.

#### **3.4. Участник вправе:**

3.4.1. Уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Жилого дома по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным

---

<sup>2</sup> Пункт не подлежит применению при использовании кредитных средств Банка.

способом только путем заключения с ними соответствующих договоров.

Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Уступка Участником своих обязательств осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав требования по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Участником данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

Уступка прав требования по Договору, оплата за который осуществляется с использованием кредитных средств Банка, осуществляется только с письменного согласия Банка.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником, определяется из расчета \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр общей площади (общей приведенной площади) Объекта долевого строительства<sup>3</sup>.

На момент подписания настоящего Договора, **Цена Договора** определяется как произведение общей площади (общей приведенной площади) Объекта, указанной в разделе 1 Приложения №1 к настоящему Договору, и стоимости одного кв.м. общей площади (общей приведенной площади) Объекта, указанной в абзаце 1 настоящего пункта и **составляет** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Указанная Цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпунктом 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Застройщик обязан использовать денежные средства в соответствии с Законом № 214-ФЗ на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, в том числе: на выполнении в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных и других связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Жилого дома работ и услуг (в том числе технический надзор), благоустройство прилегающей территории, предусмотренное проектной документацией, а также иные расходы, предусмотренные статьей 18 Закона, в результате которых Жилой дом будет введен в эксплуатацию.

4.3. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником на счет эскроу **в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора** в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**(В случае предоставления рассрочки пункт излагается в следующей редакции:**

*Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником на счет эскроу в следующем порядке:*

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав;

*На оставшуюся часть Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей Застройщик предоставляет Участнику рассрочку.*

*Оплата рассрочки производится Участником путем перечисления Застройщику ежемесячных платежей в следующем порядке:*

- \_\_\_\_\_ руб.

- \_\_\_\_\_ руб.

<sup>3</sup> Если Объект без балкона/ террасы/ лоджии/ веранды – расчет производится исходя из общей площади Объекта. Если Объект имеет балкон/ террасу/ лоджию/ веранду – расчет производится исходя из общей приведенной площади Объекта.

- \_\_\_\_\_ руб).<sup>4</sup>

4.4. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником (Депонентом) Цены Договора в размере XXXXX рублей XX копеек (депонируемая сумма), на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу на следующих условиях:

**Уполномоченный банк (эскроу-агент):**

**Наименование:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

**Место нахождения Уполномоченного банка:** Российская Федерация, г. Москва.

**Адрес:** Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

**ИНН:** 7707083893

**тел.:** 8-800-707-00-70 доб.60992851

**эл. почта:** Escrow\_Sberbank@ sberbank.ru

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Котар» (ИНН:2027112060; ОГРН: 1055013038706).

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: согласно п. 4.3. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу в Уполномоченном банке – «30» сентября 2023 г.**

Оплата может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

Для заключения договора счета эскроу:

- если Участник является физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Уполномоченный банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Уполномоченного банка.

- если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение Уполномоченного банка с предоставлением в Уполномоченный банк подписанного Договора (оригинала или нотариально удостоверенной копии).

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, перечисляются эскроу-агентом в первую очередь на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, который содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору. После полного погашения задолженности по кредитному договору, денежные средства перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

В случае изменения Законом №214-ФЗ порядка и способа раскрытия счетов эскроу, их раскрытие осуществляется согласно действующей на момент раскрытия редакции Закона №214-ФЗ.

4.5. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

В Цену Договора также не включены и оплачиваются Участником самостоятельно (за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора (если такие дополнительные соглашения или

<sup>4</sup> Согласно п. 2 ст. 15.4. Закона №214-ФЗ, оплата цены ДДУ должна быть до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию



соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника), государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов, необходимых для оформления права собственности Участника.

4.6. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.7. В случае отклонения Инвентарной площади Объекта от общей площади (общей приведенной площади) Объекта в большую или меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет на следующих условиях:

4.7.1. Если Инвентарная площадь Объекта окажется больше по отношению к общей площади (общей приведенной площади) Объекта, Участник обязуется осуществить доплату за увеличение общей площади (общей приведенной площади) Объекта из расчета стоимости 1 кв.м., определенной пунктом 4.1. настоящего Договора. Доплата производится за превышение площади в рамках допустимого изменения площади жилого (нежилого) помещения - не более 5% (Пяти процентов).

4.7.2. Если Инвентарная площадь Объекта окажется меньше по отношению к общей площади (общей приведенной площади) Объекта, Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства за уменьшение Инвентарной площади Объекта из расчета стоимости 1 кв.м., определенной пунктом 4.1. настоящего Договора. Возврат производится за уменьшение площади в рамках допустимого изменения площади жилого (нежилого) помещения - не более 5% (Пяти процентов).

4.7.3. Перерасчеты, обусловленные п. 4.7.1. и 4.7.2. Договора, осуществляются Сторонами на основании Акта об итоговых расчетах. Обязательство по перечислению денежных средств, обусловленное Актом об итоговых расчетах, должно быть исполнено соответствующей Стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания такого Акта.

4.8. Сторонами согласовано, что Титульная площадь Жилого помещения не влияет на расчеты Сторон и не является основанием для составления Сторонами Акта об итоговых расчетах.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи.

Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве Объекта долевого строительства, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

***(Абзац дополняется при заключении ДДУ с отделкой)** Гарантийный срок на работы по отделке Объекта долевого строительства составляет **6 (шесть) месяцев** с момента приемки Объекта долевого строительства по акту при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства).*

В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник, вправе потребовать от Застройщика **только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок**, при этом Участник обязан уведомить Застройщика об обнаруженных недостатках в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения

требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон с даты его подписания Сторонами, которая указана в верхней правой части первой страницы Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи (в т.ч. по одностороннему Акту приема-передачи).

6.3. Обязательства Участника считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и принятия Объекта долевого строительства.

6.4. Отказом Участника от исполнения настоящего Договора являются:

- не осуществление государственной регистрации настоящего Договора по вине Участника в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты его подписания;
- не внесение Участником полностью или частично первого платежа Цены Договора в течение 14 (Четырнадцати) и более календарных дней с даты истечения срока для оплаты.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым с даты направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления.

6.5. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Отказ Участника от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участником соответствующего уведомления Застройщику.

6.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения (более трех раз в течение двенадцати календарных месяцев) Участником сроков оплаты в соответствии с действующим законодательством.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику по почте заказным письмом и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику соответствующего уведомления Застройщика.

6.7. Односторонний отказ любой из Сторон от Договора без оснований, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, не допускается.

6.8. Участник вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое указано в определениях настоящего Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором. В части, не предусмотренной Договором, ответственность наступает в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства пункта 3.3.3 Договора (срока принятия Объекта), Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от цены Договора, а также сумму за содержание и ремонт Объекта, оплаченную Застройщиком управляющей компании за период времени в течение которого Участником нарушен срок принятия Объекта долевого строительства, на основании и в сроки, указанные в письменной претензии Застройщика.

7.3. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае не регистрации Участником залога в пользу Застройщика в целях обеспечения обязательств по оплате цены Договора в течение 30 календарных дней со дня передачи Объекта, Участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 1,0 (одного) % от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по оформлению залога на основании письменной претензии Застройщика.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, стороны руководствуясь п. 3 ст. 453 Гражданского кодекса РФ пришли к соглашению об освобождении Застройщика от исполнения обязательства по уплате Участнику неустойки за нарушение срока передачи Объекта.

7.7. В случае если Участник не заключит договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 4.4 Договора, а также не выполнит все иные необходимые действия по исполнению обязанности по внесению в полном объеме денежных средств, на счет эскроу в порядке, предусмотренном Договором, в установленный Договором срок, то Договор не порождает никакие права и обязанности у Сторон, и Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с любым третьим лицом.

7.8. В случае расторжения Договора по инициативе и/или вине Участника, Участник оплачивает Застройщику штраф в размере 7% от цены Договора на основании письменной претензии Застройщика.

7.9. **(Пункт включается в ДДУ, содержащий условия об отделке)** В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства согласованного Сторонами настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку, размер которой рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформлении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие:

9.1.1. На раздел Земельного участка, находящегося в залоге у ПАО Сбербанк, в соответствии с ч. 1 ст. 11.4. Земельного кодекса Российской Федерации (136-ФЗ от 25.10.2001г.), при котором образуются несколько земельных участков, в том числе отдельный земельный участок под строительство Жилого дома (далее – «Земельный участок-1»). Под разделением (межеванием) участка понимается не только проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков, но и постановка данных участков на кадастровый учет с оформлением прав на участки в Единый государственный реестр недвижимости.

9.1.2. На замену предмета залога в соответствии с ч. 1. ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации (51-ФЗ от 30.11.1994г.), а именно: после раздела Земельного участка залог Земельного участка будет заменен на залог Земельного участка-1, на котором будет непосредственно размещен Жилой дом.

9.1.3. На обработку Застройщиком персональных данных Участника, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющем личность, которые могут быть использованы для выполнения Застройщиком обязательств по Договору. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.2. Обусловленное в пункте 9.1., включая подпункты 9.1.1. – 9.1.3. Договора, признается Сторонами надлежащим согласием Участника (залогодержателя и физического лица), соответствующим требованиям норм действующего законодательства РФ. Получение дополнительного согласия Участника для осуществления Застройщиком указанных действий не требуется.

9.3. Государственная пошлина за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.4. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.5. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде. Направление таких извещений является достаточным основанием для использования содержащейся в них информации при взаимоотношениях Сторон по Договору, в указанных случаях оформление дополнительных соглашений к Договору не требуется.

9.6. Споры и разногласия по Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

9.7. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

9.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.9. Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет

и государственную регистрацию прав.

9.10. К настоящему Договору в трех экземплярах составлены следующие Приложения:

- Приложение № 1 к Договору – Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства.
- Приложение №2 к Договору – Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

<p><i>Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал настоящего Договора и всех его неотъемлемых частей.</i></p> <p><i>Участник подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества.</i></p>	<p><b>Подпись Участника:</b></p> <hr/>
--	--

**Адреса, реквизиты Сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «КОТАР»**

Адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, Новорязанское шоссе., д. 7, пом. 11  
Почтовый адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы, Новорязанское шоссе., д. 7, пом. 11

ИНН 5027112060,  
ОГРН 1055013038706,  
КПП 502701001

Расчетный счет № 40702810938000247877,  
открыт в Московском банке ПАО Сбербанк  
кор/счет: 30101810400000000225

БИК:044525225

Телефон: 8 (499)211-22-33

e-mail: info@3-red.com

от имени которого действует

ООО «      » на основании Агентского договора №        от        г. и Доверенности №        года, в лице

\_\_\_\_\_.

**Участник:**

**Адрес для корреспонденции:**

\_\_\_\_\_

контактный тел.:

эл. почта:

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_/201\_\_ ВБ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Идентификационные и технические характеристики Жилого дома и  
Объекта долевого строительства (Жилого помещения)**

**1. Местонахождение:**

Адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, восточнее д. Ермолино, корпус № \_\_\_\_ (\_\_\_\_),

- Вид: Жилой дом (корпус) № \_\_\_\_\_,
- Назначение – для проживания,
- Количество этажей: \_\_\_\_ (\_\_\_\_),
- Количество секций - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),
- Общая площадь многоквартирного дома по проекту – \_\_\_\_\_ кв.м.
- Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.),
- Материал поэтажных перекрытий - железобетонные,
- Класс энергоэффективности на момент разработки проектной документации - А (может быть изменен в связи с изменением законодательства РФ),
- Категория сейсмостойкости - 5 и менее баллов,
- Назначение объекта долевого строительства (квартиры) – жилое помещение,
- Секция: \_\_\_\_\_,
- Этаж на котором расположен объект долевого строительства: \_\_\_\_\_,
- Условный номер Объекта долевого строительства (квартиры) \_\_\_\_ (\_\_\_\_),
- Общая приведенная площадь Жилого помещения \_\_\_\_\_,
- Общая площадь объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ кв.м.,,
- Количество комнат \_\_\_\_\_.
- Площадь комнаты №1 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь комнаты №2 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь комнаты №3 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни \_\_\_\_\_ кв.м., площадь коридора \_\_\_\_\_, площадь ванной \_\_\_\_\_, площадь туалета \_\_\_\_\_, площадь кладового помещения \_\_\_\_\_, кроме того: площадь балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) - кв.м.

Отклонение площадей комнаты (комнат), кухни, коридора, кладового (- вых) помещения (- ний), ванной комнаты, туалета, балкона (балконов), лоджии (лоджий), веранды (веранд) в большую или меньшую сторону не является нарушением исполнения договора со стороны Застройщика, так как Стороны предусмотрели, согласились и не возражают, что возможны такие изменения по факту строительства по отношению к площадям на момент заключения Договора.

**2. Архитектурно-конструктивные и технические параметры:**

- 2.1. Остекление – выполняется в объеме Проекта.
- 2.2. Наличие балконов, лоджий – согласно Проекту.

**3. Техническое состояние:**

3.1. Устройство межкомнатных перегородок.

- Устанавливаются перегородки ограждающие санузел.
- Межкомнатные перегородки не устанавливаются.

3.2. Холодное и горячее водоснабжение.

- Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов, предназначенных для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками.
- Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная

арматура и иное) – установка (предоставление) не предусмотрена.

### 3.3. Электрические плиты.

- Установка (предоставление) не предусмотрена.

### 3.4. Отделочные работы.

- Штукатурные работы не выполняются.
- Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.

### 3.5. Дверные блоки. Мебель.

- Выполняется установка только входных дверных блоков (дверь металлическая).
- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.

### 3.6. Оконные блоки.

- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.
- Материал оконных блоков определяется Проектом.
- Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока выдаются эксплуатационной организацией, обслуживающей дом.

- Подоконные доски - установка (предоставление) не предусмотрена.

### 3.7. Полы.

- Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

### 3.8. Электротехнические работы.

- Электрическая проводка выполняется без устройства разводки внутриквартирных электрических сетей.

- Розетки (в т.ч. силовые), выключатели, светильники, провода, электрические звонки - установка (предоставление) не предусмотрена.

## **4. План объекта долевого строительства (схема границ и планировка) и расположение по отношению друг к другу частей, являющегося объектом долевого строительства – Жилого помещения:**

4.1. Границы объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении №1 к Договору выделены на общем фоне нижеуказанного поэтажного плана.



4.2. Предполагаемая планировка объекта долевого строительства определяется Проектом (утверждаемой частью) на Жилой дом. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Жилой дом.

## **5. Прочее:**

5.1. Настоящее Приложение, аналогично Договору, составлено и подписано Сторонами в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.2. Термины и определения, приведенные в настоящем Приложении, толкуются в соответствии с их значением, указанным в Договоре.

5.3. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

## **6. Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
**ООО «Специализированный застройщик  
«КОТАР»**

**Участник:**

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

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



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Данная инструкция содержит необходимые данные для владельцев, собственников, арендаторов (далее для удобства – собственники) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Управляющая организация, привлеченная для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом, а также жилых и нежилых помещений.

Собственники, жилых и нежилых помещений обязаны 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.

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.

**2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ 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, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

**Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном порядке.

**Запрещено:**

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- устанавливать принудительную вентиляцию;
- загромождать/перекрывать естественную вентиляцию;
- ставить замки на переходных лоджиях (отсекать путь эвакуации) и пр.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

**3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение

негосударственной/государственной экспертизы.

**Внимание!**

**В связи с естественной «осадкой» дома могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины.**

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), лишающее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

При выявлении Недостатка:

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес управляющей компании.

Управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить об этом организацию, выполняющую работу, по результатам деятельности которой выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Риск наступления ухудшения Недостатка, связанного с неисполнением обязанности, установленной в настоящей Инструкции, возлагается на собственника.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещением;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки, не проветривания квартиры, и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

**4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР**

**Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией квартир, устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводный автоматический выключатель, а также автоматы, разделенные на группы освещения и

розеточные сети и на электроплиту.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья, чердака предусмотрены светильники.

#### **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, автоматы должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления.

#### **Внимание:**

• Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче 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, либо по расположению розеток или выключателей.

• Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах.

• Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

• Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.

#### **Системы связи.**

**Внимание:** Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

#### **Вентиляция.**

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 форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон) или в стене.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности **необходим постоянный приток** свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений не менее 3-х раз в сутки по 40 минут с одинаковыми интервалами), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапаны приточной вентиляции.

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

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха, которого не достаточно для вентиляции квартиры. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые 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 «запотевают 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.

Чтобы исключить конденсацию влаги необходимо осуществлять проветривания помещений:

- утром, днем, вечером по 40 минут при открытом окне и при открытой створке лоджии/балкона;
- 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%.

Запрещается установка принудительной вентиляции без проекта, разработанного специализированной организацией и согласования с организацией, обслуживающей дом.

#### **Центральное отопление.**

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

В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена к стоякам отопления через запорную арматуру.

#### **Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);

• Не допускается 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 допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;

• Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

• Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

#### **Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплового пункта. На подводках в каждую квартиру установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

#### **Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:**

• 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 кранов;

• Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

• Оберегать трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

• При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

• Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

• Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

• Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

• Не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;

• Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;

• Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;

• Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя;

• Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

#### **Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.**

• Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником;

• Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией;

• Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт;

• В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам (например, непредусмотренных проектом отопительных приборов к системе водяного отопления; водо- и электропотребления от общедомовых источников расположенных вне зоны учёта счётчиками (обозначенными в Договоре с Управляющей компанией) Собственника; пользование домовыми системами видеонаблюдения, телевидения, доступа в интернет, и т.д.), составляется акт, и, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

#### **Лифты.**

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

#### **Внимание:**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

#### **5. 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, кабинках 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 и целом в доме.

Общие рекомендации:

- В соответствии Законом Московской области от 7 марта 2014 г. №16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» не допускается нарушение тишины и покоя граждан: с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;
- С 13.00 до 15.00 часов ежедневно;
- Если на лоджиях/балконах посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии/ балкона и нижерасположенных лоджий/ балконах, 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 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;
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена;
- Работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке;
- В жилых помещениях с частичной или полной отделкой следует учитывать наличие заложённых в конструкции стен, стяжек полов, потолков – скрытых инженерных коммуникаций – электророзетки, пожарной сигнализации, ПВХ-труб систем отопления, кондиционирования и водоснабжения. Работы по штраблению и сверловке стен, полов, потолков производить уточнив местоположение и убедившись в дальнейшем сохранении целостности указанных инженерных коммуникаций;
- В жилых домах запрещается производство работ:
  - С применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
  - Без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;
  - С загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
  - С использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

#### **Внимание:**

- Не допускается размещать на лоджиях и балконах тяжелые предметы;
  - Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
  - Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
  - Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам нарушающих естественную конвекцию теплого воздуха в отопительный период (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).
  - Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается 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.

#### **6.СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ КВАРТИРЫ (ПОМЕЩЕНИЯ)**

##### **Пластиковые окна**

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей со стеклопакетами.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-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. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).
3. Для перевода створки из закрытого положения в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто») 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).
4. Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой,

поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).

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

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет 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 населенного пункта, 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 непродолжительное время.

#### **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 ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
  - Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотнo-откидной фурнитуры маслом (например, машинным 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 для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
  - 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);
  - Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья алюминиевого профиля (лоджии) достаточно использовать слабый мыльный раствор;
  - Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см, если не открывать створку системы остекления лоджии, то теплый (влажный) воздух, выходя из квартиры через окно, или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии/ балкона и замерзает;
  - Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов;
  - Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами;
  - Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора;
  - Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля и пластиковых 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.
- На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации;
- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
  - Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
  - Не допускается попадание посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
  - Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения:

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставляя подоконники, не завешивать окна

**Важно!** В случае, если установлено остекление балконов, то при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на балкон, так как герметичность конструкции не предусмотрена проектными решениями.

#### Двери

Входные (квартирные) двери.

Межкомнатные (при их установке) 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 допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна;
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин;
- 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 защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки;
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

#### Рекомендации по эксплуатации полов:

- Протирайте 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, удалите сразу;
- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колапчками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами;
- При передвижении тяжелых предметов, рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал;
- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблукками;
- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей;
- При проведении ремонта, пол следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

### 7. 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.

**Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.**

Жилый дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре.

#### Внимание:

• Не допускается 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/балкон.

**На день подписания Договора участия в долевом строительстве инструкция Участником долевого строительства изучена в полном объеме.**

**Участник уведомлен, что одновременно с подписанием Акта приемки-передачи квартиры (передаточного Акта) ему будет передана аналогичная инструкция, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.**

**Участник не имеет право отказаться от принятия данной инструкции. Ее неприятие, утеря в последствии и т.д. не снимает с Участника обязанности по исполнению инструкции в связи с ее изучением в момент подписания Договора участия в долевом строительстве.**

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_

ООО «Специализированный застройщик КОТАР»

**Форма и содержание Приложения согласованы Сторонами**

**Принципал:**

**ООО «Специализированный застройщик «КОТАР»**

Генеральный директор

**Агент:**

**ООО «БСА-ГРУПП»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Г.А. Кузнецов

М.П.

\_\_\_\_\_ Т.В. Писаренко

М.П.



