

ДОГОВОР № _____

на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Макарова, 4, корпус 1 в г. Твери.

город Тверь

" __ " _____ 20__ г.

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная фирма «Квартал», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Зуевой Анастасии Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и их толкования

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Объект капитального строительства 16-ти этажный многоквартирный жилой дом в «Жилом комплексе "Макар" по ул. Макарова в городе Твери. 2-й этап строительства», блок №3 по адресу: город Тверь, ул. Макарова, д. 4, корпус 1.

Объект долевого строительства (далее – **Объект**) означает квартира, (нежилое помещение, автостоянка), передаваемые Дольщику в собственность по завершению строительства.

Объект, подлежащий передаче Дольщику после завершения строительства идентифицируется путем указания на адрес Объекта, этаж, на котором расположено помещение, на количество комнат в жилом помещении, проектную площадь помещения.

Адрес объекта капитального строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Общая площадь Объекта определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров Органом технической инвентаризации.

Расчетная площадь Объекта (используемая Сторонами для определения объема финансирования по настоящему Договору) состоит из общей площади Объекта и площади балкона или лоджии в соответствии с проектом, без понижающих коэффициентов.

Общее имущество – помещения общего назначения, земельный участок, передаваемые Дольщикам в общую долевую собственность по завершению строительства Объекта капитального строительства.

К Общему имуществу Объекта капитального строительства относятся земельный участок, указанный в абзаце 3 п.2.1 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, внутренние инженерные коммуникации, инженерное оборудование, помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть дома, лестничные площадки, лестничные марши, межквартирные коридоры, лифтовое оборудование и холлы, а так же иные помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

Площади помещений общего пользования будут уточнены после ввода объекта в эксплуатацию по замерам, произведенным Органом технической инвентаризации.

Изменение фасада - установка (смена) окон/оконных рам, застекление балкона, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых помещений или установка иных конструкций, которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад многоквартирного жилого дома.

Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Товарищество (товарищество собственников жилья) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в Объекте для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Объекте, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Объекте.

Статья 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Сторон.

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу;
- Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами (далее «**Строительные документы**») для законного осуществления строительства Объекта капитального строительства, заключения и исполнения настоящего Договора;
- строительство Объекта капитального строительства осуществляется на земельном участке с кадастровый номер 69:40:0300235:39, по адресу: город Тверь, ул. Макарова, д.4, корпус 1, расположенном на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и размещения жилого комплекса, принадлежащем Застройщику на основании: свидетельства о государственной регистрации права 69-АГ № 013728 от 15 августа 2014 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Тверской области 15.08.2014г., номер регистрации 69-69-02/055/2014-948.

2.2. Подписи Сторон под настоящим Договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил Дольщику в полном объеме информацию о себе и о проекте строительства, а также о том, что Дольщик ознакомлен с Проектной декларацией Объекта капитального строительства и планом объекта долевого строительства в частности, опубликованных на Интернет-сайте по адресу: <http://www.kvartal-tver.ru>, содержание которых ему понятны, и согласен с ними.

Статья 3. Предмет Договора

3.1 **Объектом** долевого строительства в вышеуказанном Объекте капитального строительства является: жилое помещение, расположенное на ____ этаже в осях ____ расчетной площадью ____ (____) кв.м., при этом площадь без лоджии ____ (____) кв.м., площадь лоджии ____ (____) кв.м., согласно проектной декларации. Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого Объекта капитального строительства, с которым Дольщик ознакомился по адресу <http://www.kvartal-tver.ru>.

3.2. Дольщик направляет собственные денежные средства на строительство Объекта в порядке участия в долевом строительстве, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Объекта и выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков всех работ по строительству в полном объеме и по благоустройству его территории, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта капитального строительства, а также для сдачи Объекта капитального строительства в эксплуатацию в установленном действующим законодательством РФ порядке;

- сдать Объект капитального строительства в эксплуатацию в срок.

- после сдачи Объекта в эксплуатацию, передать по акту приема-передачи в собственность Дольщика Объект и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта капитального строительства, пропорционально площади передаваемого в собственность Дольщика Объекта.

3.3. Право собственности на Объект и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. Право собственности будет оформляться Дольщиком за счет своих средств.

3.4. Объект и Общее имущество Объекта капитального строительства подлежат передаче Дольщику Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект (его части, доли в праве общей собственности), не сданы в краткосрочную или долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не переданы в безвозмездное пользование Третьим лицам, на них не обращено взыскание по каким-либо основаниям, а также на Объект капитального строительства (его части, доли в праве общей собственности), не заявлено каких-либо претензий со стороны Третьих лиц и уполномоченных государственных органов, кроме случаев, предусмотренных Статьей 10 настоящего договора.

Статья 4. Цена Договора

4.1. Расчетная площадь Объекта составляет ____ (____) кв.м. На момент подписания настоящего договора объем финансирования строительства Объекта и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе строительства Объекта капитального строительства составляет сумму в размере ____ (____) рублей 00 копеек (далее «Общая цена Объекта»), исходя из стоимости финансирования ____ (____) рублей за 1 (один) кв.м. расчетной площади ____ (____) кв.м.

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость затрат на строительства Объекта и доли в праве общей собственности в Общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, и средств на оплату услуг застройщика (НДС не облагается: подп.подп. 22 - 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Статья 5. Порядок расчетов

5.1.1. Дольщик обязуется перечислить, на расчетный счет Застройщика денежные средства в сроки, указанные ниже:

Сумма	Дата
ИТОГО: - ____ (____) рублей 00 копеек	

При оплате стоимости долевого участия путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, Дольщик имеет право произвести досрочную выплату остатка Общей цены Объекта по настоящему Договору.

Датой заключения настоящего Договора считается дата государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Квартира, полученная Дольщиком по настоящему Договору, находится в залоге с момента государственной регистрации права собственности на указанную квартиру в соответствии со ст.77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. (с изменениями) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом залогодержателем по данному залогу является Застройщик, предоставивший Дольщику кредит на строительство квартиры, а залогодателем соответственно – Дольщик.

5.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости Объекта и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе строительства Объекта капитального строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иными платежными документами от Застройщика. Днем исполнения платежа признается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В течение 1 (Одного) месяца после окончания строительства Объекта капитального строительства и ввода его в эксплуатацию, Стороны на основании обмеров Органа технической инвентаризации, произведут уточнение Расчетной площади Объекта, передаваемого Дольщику, и окончательные взаиморасчеты, исходя из стоимости финансирования одного квадратного метра расчетной площади, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора. Уточнение расчетной площади и окончательной стоимости Объекта осуществляется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта, в соответствии с данными, указанными Застройщиком в уведомлении, направляемом Дольщику в порядке исполнения пункта 6.4. настоящего Договора.

Если расчетная площадь Объекта (жилого помещения) в соответствии с проведенной инвентаризацией Органом технической инвентаризации, окажется больше не более чем на 5 (Пять) % от площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, Цена договора, указанная в абзаце 1 пункта 4.1. настоящего Договора, остается твердой и изменению не подлежит.

Если расчетная площадь Объекта в соответствии с проведенной инвентаризацией Органом технической инвентаризации, окажется меньше площади более чем на 5 (Пять) %, указанной в п. 3.1. Договора, Застройщик обязан возратить Дольщику сумму, соответствующую стоимости не переданных метров, но не более чем за 1% проектной площади из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в абзаце 1 пункта 4.1. настоящего Договора, в десятидневный срок со дня получения соответствующего требования от Дольщика.

5.4. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.5. Суммы, поступающие в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- 2) на уплату просроченных процентов за рассрочку;
- 3) на уплату срочных процентов за рассрочку;
- 4) на погашение просроченной задолженности по оплате Общей цены Объекта;
- 5) на погашение срочной задолженности по оплате Общей цены Объекта;
- 6) на уплату неустойки.

Статья 6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта капитального строительства согласно действующим нормам и утвержденному проекту, ввести его в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2021 года.

6.2. В случае, если строительство и ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию не могут быть произведены в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

6.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Объекта Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Общей цены Объекта за каждый день просрочки.

6.4. Застройщик не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, направляет Дольщику сообщение о завершении его строительства в соответствии с договором и о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон). Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается ему лично под расписку. При направлении по почте, Уведомление считается полученным по истечении шести календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в преамбуле настоящего договора. Кроме того, Дольщик также считается извещенным (получившим Уведомление) надлежащим образом Застройщиком, если:

- 1) Дольщик отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком;
- 2) несмотря на почтовое извещение, Дольщик не явился за получением Уведомления;
- 3) уведомление, направленное по адресу Дольщика, указанному в преамбуле настоящего Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

Уведомление так же можно направить по электронной почте на адрес Дольщика с его письменного согласия.

Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта капитального строительства в соответствии с настоящим Договором и о готовности к передаче Объекта, обязан приступить к его принятию в течение 7(семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Приемка Объекта осуществляется двумя этапами:

- этап 1 - фактический осмотр Объекта. Указанный этап предполагает приемку Дольщиком Объекта путем его визуального осмотра, на предмет соответствия выполненным в Объекте строительным и отделочным работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору. Фактический осмотр осуществляется Дольщиком на

основании предварительной договоренности с Застройщиком о времени приемки при участии представителя Застройщика. В случае, если по результатам осмотра у Дольщика имеются претензии, указанные претензии оформляются в письменном виде (Акт о несоответствии Объекта), подписываются Дольщиком и представителем Застройщика, участвовавшего в приемке, и предъявляются Застройщику до начала этапа 2. В Акте о несоответствии должен быть указан срок устранения недостатков.

- этап 2 - подписание Акта приема-передачи Объекта. Указанный этап предполагает подписание Акта приема-передачи, проект которого предоставляется представителем Застройщика при проведении фактического осмотра (этап 1).

В случае если по результатам исполнения этапа 1 был составлен акт о несоответствии построенного Объекта условиям Договора, Дольщик имеет право отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения Застройщиком выявленных при приемке Объекта недостатков.

В случае если по истечении 10 рабочих дней со дня получения Дольщиком уведомления о приемке Объекта Акт приема-передачи не будет подписан Дольщиком (уклонение Дольщика от приемки Объекта), либо Застройщику не будет передан Акт о несоответствии построенного Объекта условиям договора, Застройщик имеет право:

- перенести срок передачи Объекта Застройщиком Дольщику;
- применить процедуру, установленную пунктом 6 статьи 8 Закона.

6.5 Вести учет средств Дольщика и технический надзор за строительством.

6.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с Третьими лицами, а также самостоятельно (в пределах, не затрагивающих долю Дольщика) обеспечивает поиск других Дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта.

6.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Дольщиком акта приема-передачи Объекта и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта капитального строительства вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений, помещений общего назначения (Общего имущества строительства), помещений общественного и хозяйственного назначения, а так же изменять иные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

6.8. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект в течение 3 (Трех) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки.

В случае если в указанный срок Дольщик не произвел окончательный расчет за Объект, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязанности по передаче Объекта и расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, Застройщик производит возврат всех уплаченных до момента расторжения настоящего Договора денежных средств Дольщику в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 9.4. настоящего Договора. При этом Дольщик не вправе требовать уплаты соответствующих процентов за пользование Застройщиком указанными денежными средствами.

Если на момент расторжения настоящего Договора Дольщиком по согласованию с Застройщиком на Объекте были произведены неотделимые улучшения, Дольщик вправе требовать возмещения их стоимости при условии подтверждения соответствующими документами стоимость таких улучшений.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Дольщику Объекта.

6.9. Застройщик имеет право использовать полученные от Дольщика денежные средства на погашение обязательств Застройщика, возникших из кредитных договоров и договоров займа, заключенных Застройщиком с Третьими лицами в целях привлечения денежных средств на строительство Объекта капитального строительства, в том числе на погашение процентов по указанным в настоящем пункте договорам.

6.10. Застройщик имеет право получения и расходования по своему усмотрению средств от Дольщика на цели, связанные со строительством комплекса, включая исполнение Застройщиком налоговых и иных финансовых обязательств.

Статья 7. Права и обязанности Дольщика

7.1. Дольщик принимает долевое участие в финансировании строительства Объекта капитального строительства и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных ст. 4, 5 настоящего Договора.

7.2. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Объекта Третьих лиц.

7.3. Дольщик не вправе проводить изменение фасада Объекта капитального строительства без согласительных процедур в установленном действующим законодательством РФ порядке. В противном случае Застройщик вправе требовать от Дольщика немедленного устранения указанных изменений, а в случае отказа от устранения изменений, Застройщик вправе возложить на Дольщика затраты по внесению изменений в проектную документацию и/или возмещение понесенных Застройщиком расходов на уплату соответствующих штрафов, а также возмещение убытков, связанных с несвоевременным вводом дома в эксплуатацию, если срок ввода нарушен по обстоятельствам, указанным выше.

7.4. Любое изменение (перепланировка, переустройство, переоборудование) Объекта до ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, Дольщик вправе производить с письменного согласия Застройщика. После ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию Дольщик не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование Объекта без согласительных процедур в установленном законодательством РФ порядке.

Действия Дольщика, указанные в настоящем пункте, осуществляются им в соответствии с «Правилами перепланировки помещений», которые являются неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2 к настоящему договору), а также в рамках заключенных между ним и Застройщиком дополнительных соглашений.

7.5. Дольщик не вправе производить на Объекте никаких работ лично, либо с привлечением Третьих лиц до оформления права собственности на Объект, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта.

В случае, если Застройщиком дан допуск (форма допуска в приложении 4) Дольщику на выполнение работ на Объекте, риск порчи или гибели Объекта, а также обязанность по возмещению затрат Застройщика или Третьих лиц по восстановлению Объекта капитального строительства или его частей, а также ущерба, понесенного Застройщиком в связи с невозможностью исполнения им своих обязательств по заключенным договорам с Третьими лицами, если невозможность такого исполнения вызвана действием/бездействием Дольщика в результате проведения работ на Объекте, переходит к Дольщику с момента получения им такого допуска.

При выполнении на Объекте (независимо от того, передано помещение по Акту допуска или по Акту приема-передачи, а также независимо от факта оформления Дольщиком права собственности на помещение) работ по внутриквартирной электрической разводке Дольщик обязуется привлекать исключительно специализированную организацию (то есть организацию, наделенную в соответствии с действующим законодательством РФ, правом на выполнение подобного рода работ, имеющую соответствующие допуски и разрешения). В случае нарушения указанного обязательства, все затраты по возмещению ущерба, причиненного Застройщику и/или Третьим лицам несет Дольщик.

7.6. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только после уплаты Дольщиком Общей цены Объекта, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Дольщику.

Договор уступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.7. После ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию и готовности передачи Объекта, Застройщик извещает Дольщика, а Дольщик обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения письменного извещения от Застройщика приступить к принятию Объекта в порядке, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора.

Если Дольщик в течении 7(семи) дней не приступил к принятию объекта, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 0,02% от Общей цены Объекта за каждый день просрочки.

До подписания акта приема-передачи квартиры Дольщик должен полностью расплатиться за Объект долевого строительства согласно п.5.1. и п.5.3 настоящего договора.

7.8. Дольщик обязуется в процессе эксплуатации Объекта соблюдать требования действующего законодательства РФ, правила эксплуатации жилого фонда и иные требования, указанные в Инструкции по эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах, являющейся Приложением № 3 к настоящему Договору.

7.9. Дольщик оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Объекта, Общего имущества (коммунальные платежи, охрана объекта, лифт, вывоз мусора из контейнеров и другое), а также несет расходы по содержанию дворовой территории и территории комплекса пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

7.10. Оформление прав собственности на Объект и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе оплачиваются Дольщиком самостоятельно и за свой счет в полном объеме.

Расходы, связанные с получением кадастрового паспорта на Объект капитального строительства и Объект долевого строительства, оплачиваются Дольщиком за свой счет пропорционально доле каждого Дольщика в общем имуществе.

Указанные расходы Дольщик несет путем возмещения Застройщику оплаченных сумм. Сумма, подлежащая оплате, рассчитывается Застройщиком и предъявляется Дольщику к оплате. Дольщик вправе запросить документ, подтверждающий расчет затрат. Оплата указанных платежей осуществляется Дольщиком на основании письменного уведомления Застройщиком в течение пяти дней со дня получения уведомления.

При нарушении Дольщиком срока внесения оплаты за паспортизацию объекта долевого строительства и объекта капитального строительства, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 1% от доли общей суммы затрат за каждый день просрочки.

7.11. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Дольщику (после ввода в эксплуатацию Объекта), Дольщик обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома.

Размер причитающегося с Дольщика платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта.

Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Дольщиком с даты подписания Передаточного акта объекта долевого строительства до даты заключения прямых договоров Дольщиком с коммунальными службами по содержанию объекта или вступления в члены ТСЖ.

Оплата Дольщиком производится в 10-дневный срок со дня получения счетов.

При неполучении счета на почте или возврате корреспонденции почтой в связи с отсутствием адресата, Дольщик не освобождается от обязанности оплаты счета и уплаты пени. В случае просрочки уплаты коммунальных платежей Дольщик возмещает причиненные Заказчику убытки в размере штрафов и пеней, предъявленных коммунальными службами Застройщику в отношении объекта долевого строительства.

За просроченную оплату коммунальных платежей оплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства за каждый день просрочки

7.12. Дольщик обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе подписывать акт о приемке Объекта долевого строительства.

7.13. Дольщик обязуется зарегистрировать в установленном порядке право собственности на Объект долевого строительства не позднее одного месяца со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

При нарушении Дольщиком срока регистрации прав собственности, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 0,06% от Общей цены Объекта за каждый день просрочки.

7.14. После подписания акта приема-передачи на объект долевого строительства Дольщик обязуется заключить прямые договора с коммунальными службами по содержанию объекта.

Статья 8. Качество Объекта. Гарантии

8.1. Качество Объекта, которое будет передано Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Объект капитального строительства.

8.2. Гарантийный срок Объекта капитального строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого дома) составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок технологического и инженерного оборудования, входящего в состав многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

8.3. В случае, если многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями построен Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

9.1. Настоящий Договор влечет возникновение взаимных обязательств с момента его государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе.

9.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

а) если настоящим Договором предусмотрено единовременное внесение всей стоимости долевого участия – в случае просрочки внесения Дольщиком денежных средств в качестве оплаты более чем на 2 (два) месяца;

б) если настоящим Договором предусмотрена оплата стоимости долевого участия в рассрочку – в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев, не зависимо от количества дней задержки, или просрочки внесения Дольщиком денежных средств в качестве оплаты по одному платежу более чем на 2 (два) месяца от срока, предусмотренного графиком платежей.

в) в иных случаях, установленных договором.

9.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.3. настоящего договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Дольщиком на счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона.

9.5. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком сроков по передаче Объекта в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на 2 месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 8.3. настоящего Договора;

9.6. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.5. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, обязуется возратить

Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет Цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику.

9.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления стороной, инициировавшей расторжение договора, в письменной форме соответствующего уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу стороны или вручено стороне (ее представителю) лично под расписку.

Статья 10. Ограничения (Обременения)

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предоставленный Объект капитального строительства, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке объекты недвижимости. При этом залогодателем является Застройщик, а залогодержателем – Дольщик.

Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств Застройщика по договору:

- 1) возврат денежных средств, внесенных Дольщиком в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и Договором;
- 2) уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного надлежащего исполнения обязательств по передаче Дольщику объекта Долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором или федеральными законами денежных средств.

Статья 11. Порядок разрешения споров

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Статья 12. Ответственность

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, если иное не установлено договором, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим договором неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.2. Подлежащая уплате неустойка уплачивается на основании соответствующего письменного требования заинтересованной стороны. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

12.3. Исполнение обязанности по выплате неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

Статья 13. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (определение дано ниже). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

- 1) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- 2) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

- 3) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

Статья 14. Заключительные положения

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора и условиях договоров с Третьими лицами, участвующими в строительстве, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) письменно извещать друг друга.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, приложений и дополнений к нему, права собственности Дольщика на Объект оплачиваются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

14.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

14.5. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная фирма «Квартал» ИНН 6905013230, КПП 695001001, ОГРН 1026900565933 Место нахождения: 170100, г.Тверь, ул. Желябова, дом 3. Тел. (4822)777367, факс (4822)777364, E-mail: savinigor@mail.ru, Р/счет 40702810327250011092 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже, г. Воронеж г.Воронеж, БИК 042007835 к/счет 30101810100000000835</p>	

Директор ООО ПСФ «Квартал»
_____ А.А. Зуева

Приложение № 1

к договору № _____ на участие в долевом
строительстве многоквартирного жилого
дома со встроенными нежилыми
помещениями по ул. Макарова, 4,
корпус 1 в г. Твери.
от _____

**Перечень работ,
выполняемых «Застройщиком», при строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными
нежилыми помещениями, стоимость которых включена в стоимость Объекта, передаваемого в собственность
Дольщику**

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

- Система отопления:
 - вертикальная разводка из стальных электросварных труб;
 - монтаж приборов отопления – биметаллические секционные радиаторы, без приборов учета тепла;
 - отвод труб к полотенцесушителю без его установки.
- Система водоснабжения:
 - монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения из полипропиленовых труб без окончных приборов;
 - установка поквартирных приборов учета холодной и горячей воды;
- Система канализации:
 - монтаж стояков из полипропиленовых труб без внутриквартирной разводки
- Система электроснабжения:
 - подводка кабеля до внутриквартирного (офисного) щита;
 - подводка электрической проводки без установки электрических розеток, осветительных приборов, электроплит и выключателей. Установка прибора индивидуального учета электроэнергии (счетчик).
- Система вентиляции:
 - естественная вентиляция из с/у, ванных комнат и кухонь без установки вентрешеток.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

1. Штукатурка стен обыкновенная. Бетонные поверхности и перегородки не оштукатуриваются. Потолки и полы – железобетонные плиты без поверхностной отделки;
2. Гидроизоляция полов в с/у;
3. Установка оконных и дверных блоков с выходом на лоджии из пластикового профиля и двухкамерного стеклопакета без отделки откосов и без установки подоконников;
4. Установка входной металлической или пластиковой двери без утепления с одним замком;
5. Чистовая отделка мест общего пользования по проекту.

Директор ООО ПСФ «Квартал»

_____ А.А. Зуева

М.П.

Приложение № 2
к договору № _____ на участие в долевом
строительстве многоквартирного жилого
дома со встроенными нежилыми
помещениями по ул. Макарова, 4,
корпус 1 в г. Твери.
от _____

ПРАВИЛА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА) ПОМЕЩЕНИЙ

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения (проектную документацию).

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения (проектную документацию).

Переустройство и/или перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения при условии обязательного письменного согласия Застройщика и на основании утвержденной Застройщиком документации.

1. Предложения Дольщика по перепланировке помещений принимаются не позднее девяти месяцев до даты ввода Объекта в эксплуатацию.

2. Не принимаются предложения по перепланировке помещений, влекущие за собой изменения в положении центральных трубопроводов (стояков) холодного водоснабжения, вентиляции, электроразводки или ухудшающие условия инженерного обеспечения, а также права других Дольщиков.

3. Не принимаются предложения, влекущие изменения несущих и/или конструктивных элементов в здании, нарушающие качество и/или конструктивную надежность строительства Объекта.

4. Дополнительные затраты, вызванные перепланировкой помещений, на проектные, строительно-монтажные работы, затраты на согласования, пересчеты объемов и стоимости работ оплачиваются Дольщиком отдельно, согласно представляемых Застройщиком счетов и расчетов. Оплата Дольщиком затрат осуществляется в течении 5 (пяти) банковских дней со дня предоставления Застройщиком счетов и расчетов.

5. Если по желанию Дольщика были выполнены работы по перепланировке помещений, а в дальнейшем договор долевого участия в строительстве по его инициативе либо по инициативе Застройщика был расторгнут, Дольщик обязан компенсировать расходы Застройщика на восстановление помещений в проектном решении.

Возврат денежных средств, внесенных Дольщиком в счет финансирования долевого участия, осуществляется за вычетом стоимости работ по восстановлению помещений в проектном решении.

Директор ООО ПСФ «Квартал»

_____ А.А. Зуева

М.П.

Приложение № 3
к договору № _____ на участие в долевом
строительстве многоквартирного жилого
дома со встроенными нежилыми
помещениями по ул. Макарова, 4,
корпус 1 в г. Твери.
от _____

ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации объектов
в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями**

СОДЕРЖАНИЕ

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объектов 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 многоквартирного жилого дома в целом в соответствии с условиями заключенного договора.

ТСЖ, управляющая организация обеспечивают 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 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счет средств собственников к объектов, приведен в Приложении № 1 к настоящей Инструкции.

Собственник помещений несет ответственность за эксплуатацию принадлежащих ему помещений.

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 со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» 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, в соответствии П.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- 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 и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Основными конструкциями многоквартирного жилого дома являются:

Фундаменты – монолитные железобетонные плиты

Колонны – монолитные, железобетонные

Перекрытие – монолитное железобетонное

Наружные стены – из газосиликатных блоков толщиной 300 мм с последующим утеплением и облицовкой снаружи металлическим отделочным материалом.

Стены внутренние – из штучных материалов.

Перегородки – из штучных материалов

Стены лифтовых шахт – монолитные железобетонные Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные

Лестницы – сборные железобетонные

Кровля – совмещенная, с рулонным покрытием, утепленная.

Окна – из ПВХ-профилей

Двери входные в квартиры – металлические или из ПВХ профиля.

Входные двери в подъезды – металлические или из ПФХ профиля.

Крыльца и наружные элементы благоустройства – из сборного железобетона или монолитные.

Инженерное оборудование – лифты.

Пластиковые окна

Методы управления механизмами запирания.

На ваших окнах установлена высококачественная и надежная запорная фурнитура, которая в любое время года, в зависимости от выбранного Вами решения конструкции окна, позволяет производить проветривание помещения с необходимой скоростью воздухообмена и осуществлять обслуживание со стороны улицы.

В Ваших помещениях установлены окна с поворотно-откидными створками

Вне зависимости от вида оконного и дверного блока перевод ручки управления из одного положения в другое осуществляется всегда в прижатом положении створки к раме. Несоблюдение данного правила может привести к сбою в работе механизма запирания (несоответствие положения ручки выбранному режиму открывания и проветривания). Для того чтобы избежать этого устанавливается механизм «блокировки».

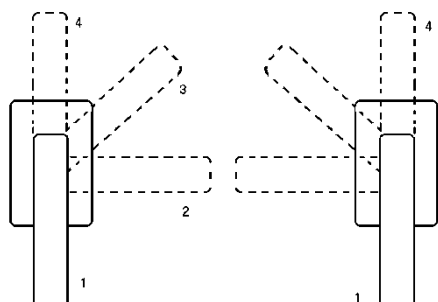
Проветривание помещения при наличии поворотных створок может осуществляться только при повороте створки относительно оси петель, расположенных на одной из сторон (поворотный режим).

Поворотно-откидные створки, помимо поворота вокруг оси петель, расположенных на вертикальной стороне, могут отклоняться от вертикального положения относительно оси, образованной

нижней петлей и нижним зацепом фурнитуры, образуя зазор для проветривания в верхней части рамы (форточный режим).

На оконных блоках имеющих поворотно-откидные створки может устанавливаться механизм «щелевого» проветривания (механизм «разгерметизации»), обеспечивающий безсквозняковое проветривание помещения за счет образования зазора 3.5 мм между уплотнителями и профилем блока.

На всех оконных и дверных блоках положение ручки соответствует следующим режимам:



При сбое в работе механизма запираения перевести ручку

1. «ручка вниз» – заперто.
2. «ручка горизонтально» – поворотный режим.
3. «ручка под углом 45° вверх» – режим щелевого проветривания.
4. «ручка вверх» – откидной (форточный) режим.

управления в положение 4 (вверх), затем прижмите и удерживайте створку прижатой к раме (убедитесь, что верхний угол створки, в котором находится петля, надежно прижат к раме), переведите поворотом ручки управления в положение 1 (вниз). Проверьте, что створка блока заперта. Правильность работы механизма должна быть восстановлена. Убедитесь в этом. Если не удалось восстановить работу механизма запираения, повторите перечисленные выше операции ещё раз.

Требования по правильному уходу за стеклопакетами и изделиями из ПВХ.

(рамные, створочные, импостовые профили, внутренняя отделка, подоконники, ручки управления, декоративные накладки и другие комплектующие).

Материалы и приспособления для обслуживания изделий из ПВХ и стеклопакетов.

- для помывки применяются обычные моющие средства, в том числе и распыляющиеся, имеющиеся в розничной торговле.

- для смывки моющих растворов используется чистая теплая вода.

- для помывки разрешается использовать щетки, губки, ветошь и силиконовые скребки не содержащие химических загрязнений, абразивных и царапающих включений.

- для помывки в труднодоступных местах использовать щетки, губки и силиконовые скребки с удлинителями не имеющими металлических элементов.

- для нанесения моющих растворов и воды в труднодоступных местах использовать бытовые распылители.

- для окончательной протирки использовать малярные салфетки или аналогичные материалы не оставляющие «разводов» и ворсинок.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: использовать для помывки и очистки изделий абразивные материалы, бензины, растворители, нитросоставы и спиртосодержащие растворы

Первичная очистка.

Производится после установки и отделки окна и включает в себя удаление комков цемента, побелки, пыли и герметиков. Очистка производится с помощью перечисленных выше материалов и приспособлений. Для лучшего удаления остатков необходимо заранее обильно смочить загрязненные места. Для удаления пыли необходимо использовать пылесос.

После выполнения данной операции необходимо удалить защитную пленку (с наружной и внутренней стороны профилей) во избежание эффекта залипания.

Регулярная чистка.

Обычные загрязнения из-за пыли и дождя устраняются с помощью перечисленных выше материалов и приспособлений. Кроме этого осадок пыли и пр. загрязнений осевших внутри профиля рамы удаляют методом продувания с использованием пылесоса. Для более эффективной очистки рекомендуется закрытые полости заранее смочить моющим раствором.

Периодический уход за запорной фурнитурой.

Чистка, смазка и регулировка запорной фурнитуры производится для поддержания изделий в рабочем состоянии и продления срока их службы.

Очистка фурнитуры производится моющими растворами и пылесосом.

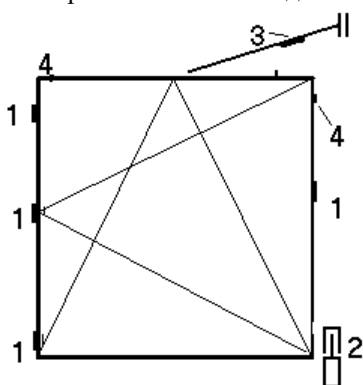
В узлах трения смазка заложена производителем фурнитуры и рассчитана на весь срок эксплуатации. Но при выполнении отделочных и монтажных работ необходимость в смазке может возникнуть из-за попадания пыли и др. загрязнений. При проведении данной операции подоконник закрывается полиэтиленовой плёнкой. Излишки смазки по окончании работ удаляются ветошью.

Материал смазки – машинная смазка и ЛИТОЛ-24

Точки смазки – элементы трения и оси вращающихся частей, ползун ножничного кронштейна.

Количество смазки – минимальное, исключающее подтёки.

Схема смазки.



1 оси запорных роликов	машинная смазка
2 верхняя и нижняя петля	машинная смазка
3 ползун ножничного кронштейна	ЛИТОЛ-24
4 механизмы передачи усилия направления	машинная смазка

Удаление избытков (подтеков) производить чистой ветошью и моющими средствами (см. выше).

Периодический уход за уплотнителями.

Для продления срока службы уплотнителей, обеспечения нормального функционирования изделий в зимний период необходимо производить периодическую смазку уплотнителей в открывающихся элементах оконных и дверных блоков. Уплотнители не открывающихся створок (глухих) не обслуживаются.

Материал – силиконовая смазка (спрей), густая силиконовая смазка (к примеру, Hi-Gear Products, Inc).

Методы выполнения операции – смазка наносится на тампон малых размеров, которым без усилий смазывается вершина лепестков уплотнителей.

Периодичность выполнения операции – один раз в год (осень).

Удаление химических загрязнений.

Производится уайт-спиритом, которым смачивается тампон из мягкого материала. Последующая помывка загрязненных участков моющими растворами обязательна.

Работы выполняются в хорошо проветриваемом помещении с соблюдением мер пожарной безопасности.

Удаление царапин и других повреждений профилей ПВХ.

Проведение данных работ возможно только с привлечением квалифицированных специалистов и качественных расходных материалов.

Регулирование запорной фурнитуры.

Выполнение данной операции требует определенных навыков и специальных инструментов, а также знаний устройства механизмов. Самостоятельное проведение данных работ может привести к поломке запорной фурнитуры. Для проведения данных работ рекомендуется обращаться к специалистам Подрядчика.

Область применения оконных и дверных блоков.

В соответствии с документами (ГОСТ 30494-96) в жилых помещениях показатель оптимальной температуры воздуха и относительной влажности должны быть следующими:

$t=20...22^{\circ}\text{C}$, $W_{\text{отн}}=30-45\%$

Соблюдение этих показателей обеспечивается многими факторами: техническое состояние строений и светопрозрачных конструкций, количество и исправность отопительных приборов, температура теплоносителя, наличие и исправность системы вентиляции и т.д.

Оконные и дверные блоки из ПВХ, благодаря двухконтурной системы уплотнителей, обладают высокой степенью герметичности, практически исключают поступление наружного воздуха, уменьшают звукопроницаемость, повышают температурный режим внутри помещения.

В процессе жизнедеятельности человека (приготовление пищи, стирка, влажная уборка, поливка растений, испарение воды из аквариумов и выдыхаемый нами воздух) повышается содержание влаги в воздухе помещений. Её можно удалять:

- принудительной вентиляцией (приточно-вытяжная);
- естественным воздухообменом.

Именно повышенный показатель относительной влажности воздуха внутри помещений чаще всего является причиной явления «запотевания» - образование конденсата на поверхности внутреннего стекла со стороны помещения. Как избежать этого? Необходимо регулярно проветривать помещения: обязательно утром и вечером по 10..15 минут и дополнительно 2..3 раза в день или организовывать вентиляцию путем длительного регулируемого проветривания с помощью механизма разгерметизации.

Причиной образования конденсата на внутренних элементах оконных и дверных блоков может также являться низкая температура внутри помещений. При этом точка росы (температура около 10°C) переходит из внутренней зоны элементов окна на внешнюю зону, расположенную со стороны помещения. Чтобы избежать этого необходимо использование дополнительных источников тепла и уменьшения теплоотдачи строений, увеличение температуры теплоносителя и т.д.

Кроме этого, причиной повышенного «запотевания» ваших окон могут быть:

- растения, установленные на подоконнике;
- плотно прижатые к подоконнику занавески и шторы;
- экраны приборов отопления;
- большая ширина подоконников.

Эти факторы способствуют образованию зон застоя воздуха (отсутствие движения), создают неблагоприятный температурно-влажностный режим в зоне окна.

Причиной повышенной влажности в помещениях может являться и проведенный недавно (до 1 года) ремонт помещения с применением штукатурных и других технологий с использованием воды.

Меры безопасности при эксплуатации и обслуживании оконных и дверных блоков из ПВХ.

К обслуживанию допускаются лица не моложе 16 лет, ознакомленные с данной инструкцией.

ВНИМАНИЕ! Открытая створка может стать причиной выпадения из окна.

для обслуживания необходимо применять материалы и приспособления, исключющие

повреждение поверхностей изделий;

- при обслуживании наружной поверхности (уличной) окон нельзя выносить часть тела за плоскость изделий;
- не допускается удерживаться за створку окна и передавать на неё дополнительную нагрузку;
- не допускается установка посторонних предметов в зазор между створкой и рамой, что может привести к повреждению изделия;
- не допускается размещение рук в зазоре между створкой и рамой во избежание получения травмы;
- не допускается использование «стремянков» при открытом проёме окна;
- при использовании «стремянков» и др. приспособлений они должны быть установлены на ровную поверхность и надёжно закреплены, работы, производимые с них, должны выполняться с соблюдением мер безопасности;
- подоконник окна должен быть освобожден от посторонних предметов в целях исключения их выпадения через открытый проем;
- размещать моющие растворы и приспособления на выступающих элементах оконных блоков и зданий с наружной стороны (отливы, русты, плиты ограждения и т.д.);
- подоконник окна должен быть закрыт, в целях защиты от царапания абразивными частицами и от повреждения при падении твердых предметов;
- не допускается обслуживание при установленных москитных сетках.

Обслуживание элементов наружной отделки.

В целях безопасности рекомендуется для обслуживания труднодоступных участков окон привлекать представителей специализированных организаций.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

Электроснабжение жилого дома осуществляется силовыми кабелями от ТП до ВРУ. В здании применена система скрытой электропроводки, расположенной в штрабах стен, штукатурном слое. По бетонным стенам – открытая.

Питающие сети (стояки) прокладываются проводами с поливинилхлоридной изоляцией. Провода стояков не разрезаются и отпайка групповой сети делается с помощью ответвительных сжимов. В квартирных щитках, для каждой квартиры отдельно, располагаются счетчики электроэнергии и автоматические выключатели защиты, а также пакетные выключатели для отключения шкафа.

Ремонт скрытой электропроводки должен проводиться путем замены участков от ответвительных коробок до установочных изделий. Провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечению заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя из-за перегрузок, смена проводов может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клемные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется 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. При необходимости смены проводки светильников в карманах вскрываются протяжные коробки.

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;

Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

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.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

Вентиляция

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов). Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

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 (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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 и по каналу осуществляется приток воздуха в квартиру из самой полости канала.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч) согласно СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). 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 «мокну») 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.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Снабжение жилого дома холодной водой предусматривается от артезианской скважины по ул. А. Степанова путем устройства ввода в водомерный узел и насосную, расположенные в цокольном этаже жилого дома. Для учета расхода воды установлен водомер. Внутренние системы холодного водоснабжения приняты с нижней разводкой магистралей. На всех стояках, подключаемых непосредственно к магистрали, установлены вентили для отключения стояков на время ремонта. Принят поквартирный учет расхода воды, для ГВС в том числе.

Внутренняя сеть канализации прокладывается открыто, вертикальные стояки проходят по квартирам открыто и доступны для обслуживания.

На стояках установлены ревизии.

Прочистка сетей канализации в случае засора производится через ревизии, прочистки или сифоны.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод через водосточные воронки с кровли.

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 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 очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание:

- 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 использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;

- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;

- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, 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-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Лифты.

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

Грузоподъемность лифтов, установленных в жилых домах 400 кг. и 1000 кг. Не допускается перегружать кабину при подъеме и спуске во избежание обрыва тросов и выхода из строя подъемной лебедки. Не допускается неравномерная загрузка кабины во избежание перекосов и заклинивания кабины, перекоса дверей. Не допускается перевозить в лифте легковоспламеняющиеся, взрыво- и пожароопасные вещества и жидкости, диких и домашних животных без специальных клеток, намордников, защитных

приспособлений и пр. Не допускается при подъеме (опускании), кабины выполнять какие-либо резкие движения, прыжки, самовольное нажатие кнопок управления, аварийная остановка между этажами.

Внимание:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы объектов 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 объекте в целом в доме.

Общие рекомендации:

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 допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;

Не допускается хранить в объектах 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 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.

5. 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.

Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания.

Первичных средств пожаротушения.

Систем обнаружения пожара.

Жилые здания проектируются второй степени огнестойкости. Каждая квартира, расположенная выше 15м обеспечивается аварийным выходом через балкон или лоджию. Все помещения квартир

оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, устанавливаемыми на потолках жилых помещений и кухонь.

Внимание:

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования; Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

На собственников объектов возлагается обязанность по содержанию в надлежащем состоянии дымовых извещателей, проведению мероприятий по их периодической очистке. Собственники указанных объектов обязаны предпринять все необходимые меры по предотвращению попадания строительной пыли в извещатели при производстве отделочных и ремонтных работ. Запрещается закрывать датчики подвесными конструкциями, мебелью., переносить в другие места квартир.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

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, 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 объектов:

- 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 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.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках объектов, 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.

Не допускается перепланировка и/или переоборудование мест общего пользования, в том числе установка тамбурных дверей на лестничных площадках.

Изменение фасада и/или кровли Объекта (установка спутниковых антенн, установка внешних блоков кондиционирования воздуха) допускается в порядке, предусмотренном действующим Жилищным законодательством, по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и при наличии предварительного согласования Управляющей компании.

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.

Директор ООО ПСФ «Квартал»

_____ А.А. Зуева _____

М.П.

Приложение № 4

к договору № _____ на участие в долевом
строительстве многоквартирного жилого
дома со встроенными нежилыми
помещениями по ул. Макарова, 4,
корпус 1 в г. Твери.
от _____

ДОПУСК

**на отделочные работы жилого помещения
в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями**

1. На основании договора № _____ от _____ г. на участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Макарова, 4, корпус 1 в г. Твери, заключенного между _____ и ООО ПСФ "Квартал", Застройщик передает Дольщику квартиру № _____ для выполнения отделочных работ.

2. Претензий по техническому состоянию квартиры стороны друг к другу не имеют.

3. Отделочные работы Дольщик выполняет в установленное законом время в соответствии с требованиями техники безопасности, противопожарных, санитарно-технических, экологических норм и правил и охраной окружающей среды.

4. Дольщик обеспечивает содержание и уборку передаваемой квартиры и прилегающих к ней общественных помещений, мест общего пользования, вывозит строительный мусор, образовавшийся после проведения отделочных работ.

5. Застройщик не несет ответственности за нарушение правил, указанных в пункте 3 данного акта Дольщиком и его персоналом, а также не несет ответственности за сохранность отделочного материала и оборудования Дольщика.

6. Застройщик имеет право приостановить отделочные работы в случае несоблюдения правил, указанных в пункте 3 данного акта, Дольщиком и его персоналом, порчи мест общего пользования и загромождения мусором общественных мест.

7. Расходы за электроэнергию, воду и водоотведение Дольщик оплачивает Застройщику.

8. Застройщик передает Дольщику приборы индивидуального учета со следующими показателями:

- счетчик учета холодной воды _____ с показаниями _____

- счетчик учета горячей воды _____ с показаниями _____

- счетчик электроэнергии _____ с показаниями _____

Директор ООО ПСФ «Квартал»

_____ А.А. Зуева
М.П. _____