



ДОГОВОР № 14/____ Участия в долевом строительстве

г. Псков

«__» _____ 2021 г.

ООО «Капитал инвестстрой», ИНН 6027112351, КПП 602701001, ОГРН 1086027002753, дата гос. регистрации 26 марта 2008 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная ИФНС России № 1 по Псковской области, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора **Александрова Романа Геннадьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, гражданин РФ, пол – _____, дата рождения – _____. _____. _____. Г., место рождения – _____, паспорт _____ выдан _____ г. _____. Зарегистрированный по адресу: _____, Фактически проживающий по адресу _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: **Псковская область, г. Псков, ул. Алексея Алехина, д. 14 (Второй этап строительства, блок-секция в осях III-IV), ID объекта в Единой информационной системе жилищного строительства 36669** далее **«Дом»**, впоследствии, при наличии Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства **в собственность**, Квартиру (далее Объект), указанную в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, принять Квартиру.

Застройщик осуществляет строительство Дома на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 60-RU 60302000-01-2020 от 10 января 2020 года, действует до 15 января 2030 года, выдано Администрацией города Пскова.

Строительство осуществляется на земельном участке площадью 18069 кв.м., кадастровый номер **60:27:0110109:239**. Земельный участок находится у Застройщика на праве собственности, на основании соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков № 46 от 03 октября 2018 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» ноября 2018 года сделана запись регистрации № 60:27:0110109:239-60/033/2018-1

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

_____ **комнатная** квартира на _____ этаже;

№ квартиры – _____

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

Проектная площадь **балкона/лоджии** (В соответствии с ЖК РФ не входит в проектную общую площадь квартиры и составляет: (с коэффициентом _____) _____ **кв. м**.

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

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Квартиры может отличаться от площади, указанной выше. Уточнение фактической площади Квартиры, производится на основании обмера, производимого кадастровым инженером.

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

Если такое отклонение не превышает 1 (одного) кв. метра продаваемой площади, то

перерасчета стоимости Квартиры не производится.

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

Основные характеристики многоквартирного дома в котором расположен Объект (Второй этап строительства, блок-секция в осях III-IV):

Количество этажей – 7 надземных этажей. (первый этаж- нежилые помещения свободного назначения)

Общая проектная площадь квартир дома 3325,5 м.кв.

Общая проектная площадь нежилых помещений дома 599,7 м.кв.

Конструкция здания – Каркасно-монолитная (Монолитные железобетонные колонны, перекрытия, диафрагмы жесткости).

Наружные стены – многослойная комбинированная конструкция (облицовка кирпичом, монолитный пенобетон, гипсокартон по металлическому каркасу).

Межквартирные перегородки - газобетонные блоки или кирпич с штукатуркой или железобетон.

Межкомнатные перегородки ГКЛ по мет. каркасу с мин. плитой.

Высота этажа 3,0 м. Высота потолков в чистоте -2,7 м.

Класс энергоэффективности – не менее «В» (Высокий)

Класс сейсмостойкости – 5 баллов.

Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома - II квартал 2022 года. В период строительства Дома Застройщик имеет право корректировки указанного срока в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.3. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Объект передается Участнику долевого строительства Застройщиком по акту приёма - передачи в следующем техническом состоянии: без оклейки стен обоями, без малярных работ, без облицовки плиткой, без устройства чистых полов во всех помещениях, без внутриквартирных дверей, без шпаклевки стен и потолков, без подготовки стен и потолков под окраску или оклейку обоями, без окраски потолков, без разводки водопроводных и канализационных труб, без установки ванной, душевой кабины, умывальника, кухонной мойки и смесителей к ним, без унитаза, без электрической плиты, без электрического полотенцесушителя. Балконы и лоджии (летние помещения) не остеклены. В квартире установлены оконные блоки из ПВХ с подоконниками, входная металлическая дверь с замком, подключенный домофон, имеется отопление (установлены приборы отопления по проекту), стояки холодного и горячего водоснабжения, канализации, электрическая разводка с розетками и выключателями согласно проекта, установлены, приборы учета холодной и горячей воды и заглушка. На полах выполнена цементная стяжка.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в доме и (или) изменения в квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

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

Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает свое безотзывное согласие:

- на разделение застройщиком в будущем земельного участка, на котором ведется строительство объекта, как залогодержатель права собственности земельного участка, в том числе на кадастровый учет изменений земельного участка;

- на строительство в границах земельного участка иных объектов капитального строительства (в том числе многоквартирных жилых домов, инженерных сооружений, и.т.п.).

1.6. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: **Псковская область, г. Псков, ул. Алексея Алехина, д. 14** и с проектной декларацией, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.7. Исполнение обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечивается:

- залогом в порядке предусмотренном статьями 13-15 ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена договора (Стоимость Объекта) составляет сумму _____ (_____) рублей 00 копеек.

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

2.2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

2.3. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

2.4. Подписывая Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

2.5. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты – Schet_escrow@vtb.ru; - номер

телефона – 8-800-100-24-24, (далее - уполномоченный Банк/ Эскроу-агент/ Акцептант)

Депонент – _____, гражданин РФ, пол – _____, дата рождения – _____._____._____.г., место рождения – _____, паспорт _____ выдан _____ г. Зарегистрированный по адресу: _____, Фактически проживающий по адресу _____.

Бенефициар: ООО «Капитал инвестстрой», ИНН 6027112351, КПП 602701001, ОГРН 1086027002753

Депонируемая сумма: цена Договора участия в долевом строительстве _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

- **сумму в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек** Депонент вносит за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- **сумма в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек** уплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Депоненту (Участнику долевого строительства) Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: филиал ПАО Сбербанк – Псковское отделение №8630 ПАО Сбербанк, 180016, г. Псков, Псковская обл., пр-т Рижский, д.29/31 Дополнительный офис № 8630/01540, к/сч 30101810300000000602, БИК 045805602, ИНН 7707083893), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 2021г., заключаемому в городе Пскове между Участником долевого строительства и Банком сроком на ____ (_____) **календарных месяцев** для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органами, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

Место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А

Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1

Адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru

Номер телефона: 8-800-100-24-24

К/счет банка: 30101810240300000707

БИК банка: 044030707

ИНН банка: 7702070139

Депонент: ФИО _____

Эскроу счет депонента: _____

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «01» ноября 2022 года.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты

государственной регистрации настоящего Договора либо в соответствии с условиями оплаты, изложенными в Договоре.

Размер депонируемой суммы – _____,00 (_____) рублей 00 копеек РФ.

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогоу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77, ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогоу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.6. Застройщик поручает Участнику долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней передать в уполномоченный Банк настоящий Договор, заключенный в установленном законодательстве порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

2.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном Банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома, перечисляются эскроу-агентом на счет Застройщика, открытый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (Публичное акционерное общество) в г. Москва

Реквизиты счета:

Банк получателя: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (Публичное акционерное общество) в г. Москва

К/счет банка получателя: 30101810145250000411

БИК банка получателя: 044525411

ИНН получателя: 6027112351

КПП получателя: 602701001

ОГРН: 1086027002753

Получатель: ООО «Капитал инвестстрой»

Счет получателя: 40702810000000003362

2.9. В случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством, а также указанным в разделе 5 настоящего Договора, Уполномоченный Банк перечисляет средства со счета эскроу на счет Депонента (счет кредитования) со следующими реквизитами:

- счет № _____ в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: филиал ПАО Сбербанк – Псковское отделение №8630 ПАО Сбербанк, 180016, г. Псков, Псковская обл., пр-т Рижский, д.29/31 Дополнительный офис № 8630/01540, к/сч 30101810300000000602, БИК 045805602, ИНН 7707083893, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Права и обязанности Застройщика.

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

3.1.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в техническом состоянии, предусмотренном п. 1.3. Договора, по Акту приема - передачи не **позднее 25 июня 2022 года**. Застройщик вправе передать объект Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.3. Застройщик, после получения ведомости квартир и их площадей по результатам технической инвентаризации, и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и необходимости произвести перерасчет по настоящему Договору (в случае расхождения фактической общей площади Квартиры и площади летних помещений (лоджии, балконы) с проектной площадью в соответствии с п. 1.2 настоящего договора), и принять Объект по Акту приема - передачи. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки. Уведомление о завершении строительства и необходимости принять квартиру может быть отправлено Участнику долевого строительства посредством электронной почты на адрес электронной почты, указанный в п. 8 «Адреса и реквизиты сторон». Участник долевого строительства считается уведомленным с момента получения электронного сообщения.

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

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства.

3.2.1. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, принять Объект в техническом состоянии согласно п. 1.3. Договора по Акту приема-передачи.

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

долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта. Акт приема-передачи должен быть подписан обеими сторонами. В случае не согласия какой-либо из Сторон с Актом приема-передачи в нем должна быть сделана соответствующая отметка.

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

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

3.2.4. Участник долевого строительства до регистрации права собственности на Квартиру не вправе осуществлять внутренние перепланировки и переустройство квартиры.

Переустройство и перепланировка квартиры без соответствующих согласований не допускается.

Застройщик вправе усовершенствовать проектные решения, не ухудшая при этом эксплуатационные качества, и выдавать Участнику долевого строительства дополнительные инструкции по эксплуатации.

3.2.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами и за счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется оформить (зарегистрировать) за свой счет право собственности на переданный Объект в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

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

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

3.2.7. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта заключить договор с управляющей организацией. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

3.2.8. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно заказать и оплатить технический паспорт на квартиру. Вышеуказанные платежи не входят в цену настоящего договора п.2.1. Постановку на кадастровый учет, необходимую для государственной регистрации права собственности на квартиру осуществляет Администрация города Пскова.

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

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

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. Качество Квартиры, подлежащей передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора,

требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, в том числе указанных в Приложении №1 и №2 к данному договору, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

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

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

5.3. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца.
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры (более 5% от общей площади Квартиры);
- в иных установленных федеральным законом случаях.

5.3.3. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.3.1. и п. 5.3.2. Договора возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, осуществляется Уполномоченным Банком в соответствии с Правилами и п. 2.9. настоящего Договора.

5.4. Расторжение Договора по инициативе Застройщика.

5.4.1. В случае если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.4.2. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение сроков внесения платежей то есть нарушение

срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.4.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.5.4.1., 5.4.2, возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, осуществляется Уполномоченным Банком в соответствии с Правилами и п. 2.9. настоящего Договора.

5.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

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

5.7. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении договора, Застройщик в праве установить в соглашении о расторжении договора следующие условия расторжения настоящего договора:

5.7.1. Уплата Участником долевого строительства денежных средств Застройщику в сумме 50 000 (Пятьдесят тысяч рублей) в срок до государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора

5.7.2. Указанный в п. 5.7.1. размер денежных средств должен покрывать расходы Застройщика, вызванные поиском Застройщиком нового Участника долевого строительства, накладные управленческие расходы, уплатой необходимых пошлин, иные расходы, в том числе по содержанию привлеченных для строительства кредитных средств. Если для покрытия расходов Застройщика, а равно для выплаты денежных средств в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей недостаточно денежных средств Участника долевого строительства ранее переданных Застройщику, то Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику эту непокрытую часть расходов.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

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

6.2. В случае просрочки выплат, предусмотренных п.п.2.1., 2.5. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ (далее - ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

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

6.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие органы. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.3.1.2 Договора, связанной с подключением дома к инженерным сетям или их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

7.3. Участник долевого строительства не имеет претензий по объемно-планировочному решению квартиры, указанной в п.1.2 настоящего договора.

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

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

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

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

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

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 180022, Псковская область, г. Псков, ул. Линейная, д. 3, пом. 101. При этом Застройщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Застройщика. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Застройщика.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника долевого строительства включает в себя работников Застройщика, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, сотрудников управляющей компании, контрагентов Застройщика и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

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

7.6. В соответствии со статьей 36 ЖК РФ Покупателю переходит право общей долевой собственности на общие наружные и внутренние инженерные сети, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Нежилые помещения, расположенные на первом этаже жилого дома не являются помещениями общего пользования.

7.7. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования, самостоятельное остекление балконов/лоджий/веранд квартиры или замена конструктивного решения, обустройство лоджий/балконов/веранд в «теплые» помещения) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

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

7.9. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, один – Застройщику, два – Участнику долевого строительства (один из которых для передачи в Банк), один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Капитал инвестстрой»
180022, г. Псков, ул. Линейная д. 3
пом.101,
ИНН 6027112351, ОГРН 1086027002753,
КПП 602701001,
Тел. 290-510, andrei_monin@mail.ru
Директор _____ Р.Г. Александров

Участник долевого строительства:

ФИО
Тел. _____
E-mail: _____

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

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.

Лица, привлекаемые Участником долевого строительства, именуемым далее «Дольщик» для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – работ) должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). При этом Дольщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.

При нарушении привлеченными Дольщиком лицами правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект может быть запрещен.

Дольщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Дольщиком лицами владельцам иных квартир.

Дольщик и (или) привлеченные им лица обязаны:

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

2. Время проведения работ- в соответствии с действующим законодательством.

3. Дольщик выполняет отделку квартиры по следующему примерному перечню работ: окраска стен, оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков (Устройство натяжных или подшивных потолков на верхнем (крайнем) этаже может привести к промерзанию плиты покрытия и образованию мокрых пятен и плесени); установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т.п.).

Проходящие в с/у трубы, систем водоснабжения и канализации, следует зашить и облицевать несгораемым материалом. При этом следует предусмотреть металлические лючки для обслуживания и проверки состояния трубопроводов и подводок к сантехническим приборам. Размеры лючков: в нижней зоне, у подключения унитаза не менее 30*30см (в случае подключения унитаза гофрированной трубой), в верхней зоне, в месте установки счетчиков не менее 40*40см.

4. Самостоятельное остекление балконов (лоджий) квартиры или замена конструктивного решения не допускается. Обустройство лоджий, балконов в «теплые» помещения недопустимо.

5. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры (далее – перепланировка), указанные в п.6,7,8, могут проводиться только после оформления права собственности дольщика на квартиру. При согласовании соответствующих проектов в уполномоченных органах Дольщик представляет им: заявление о перепланировке; правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры; технический паспорт на квартиру.

6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Дольщик обязан разработать и представить на согласование в Муниципалитет, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект, и получить разрешение Муниципалитета на проведение данных работ. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, освидетельствование скрытых работ прокладки френопроводов, гидравлические испытания

дренажной системы оформляются актами. Дольщик проинформирован, что устройство фреонопроводов, дренажа и прокладка электро кабеля внутри наружных стен и несущих конструкций дома категорически запрещено.

7. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода, канализации и отопления Дольщик обязан разработать и представить на согласование в Муниципалитет, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект, и получить разрешение Муниципалитета на проведение данных работ. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов; технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

8. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения квартиры, допускается только после заключения договора между эксплуатационной (управляющей) организацией и ОАО Псковэнергоагент. При этом Дольщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, представить его на согласование в Муниципалитет, и получить разрешение Муниципалитета на проведение данных работ. В случае необходимости установки в квартире электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в Муниципалитете. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. При выполнении указанных работ Дольщик предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

9. В случае если квартира не оборудована ванной или душевым поддоном или в случае замены Дольщиком ванны или душевого поддона, дольщик обязан выполнить присоединение ванны или душевого поддона к имеющемуся в помещении ванной проводнику в соответствии с ПУЭ. (данное правило не распространяется на ванны из акрила и пластика)

10. Дольщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность. В случае, если допущенные Дольщиком нарушения, связанные с перепланировкой квартиры не будут им устранены, указанное обстоятельство в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ является основанием продажи квартир с публичных торгов с возложением на нового собственника квартиры обязанности по проведению ее в прежнее состояние.

11. **ВНИМАНИЕ!** штрафление несущих элементов (колонн, диафрагм жесткости, плит перекрытия), вентиляционных шахт, наружных и межквартирных стен строго запрещается! Нарушение этого пункта приведет к потере звукоизоляционных свойств стены и потере несущей способности конструкций и разрушению здания. Нарушение теплоизоляционного материала наружной стены (пенобетон) может привести к «Подсосу» наружного воздуха в квартиру.

12. Наружные стены являются сложной многослойной конструкцией, нарушение гипсокартонной облицовки и металлического каркаса, расположенного под ней, может привести к потере устойчивости конструкции стены вплоть до ее разрушения.

ВНИМАНИЕ!

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

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ! Устройство «теплых полов» в квартире от системы горячего водоснабжения или системы отопления строго недопустимо! т.к. нарушается циркуляция

теплоносителя во всем доме. В случае обнаружения несанкционированного подключения в систему горячего водоснабжения эксплуатирующая организация имеет право приостановить подачу горячей воды в дом до полного устранения самовольного вмешательства, вызванные этим убытки будут взыскиваться с собственника квартиры в судебном порядке.

Квартира укомплектована квартирными пожарными извещателями и Устройством внутриквартирного пожаротушения ШПК-1 в соответствии с проектной документацией, При выполнении разводки сетей водоснабжения, Дольщик обязуется подключить Устройство внутриквартирного пожаротушения ШПК-1 в соответствии с проектной документацией. Дольщик уведомлен об ответственности за нарушение работоспособности пожаро-охранных систем.

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

Влажность в квартире и ее устранение.

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

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

Влажность: определяющий фактор для хорошего самочувствия

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

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

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

Повышенная влажность-продукт деятельности человека:

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

Источники испарения: (Г/ч)

Горячий душ – 2000

Кипящая на плите кастрюля с открытой крышкой 900

Работающая на сильном огне газовая плита 400

Потоотделение человека при высокой физической нагрузке 400

Кастрюля с закрытой крышкой 350

Теплый душ 300

5 кг. Белья для сушки 200

Газовая плита слабый огонь 100

Потоотделение человека при слабой физической нагрузке 100

Горячее блюдо на столе 60

Дыхание человека в состоянии покоя 50

Каждое израсходованное ведро (10 литров) вододисперсионной краски или обойного клея выделяют 9 литров воды в атмосферу квартиры.

Высокая влажность провоцирует появление биологических загрязняющих веществ.

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

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

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

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

Каждое окно в квартире, как правило, имеет одну поворотнo-откидную створку с функцией проветривание (ручка поворачивается вверх на 180 градусов, перпендикулярно полу) и микропроветривание (ручку необходимо повернуть под углом в 135 градусов), данные устройства позволяют организовать воздухообмен в квартире.

Квартира оборудована приточными вентиляционными клапанами расположенными в комнатах на наружных стенах, которые обеспечивают поступление наружного воздуха в квартиру в небольших количествах около 30÷35 м.куб./час. Полностью их закрывать, при закрытых окнах, категорически запрещается, т.к. квартира остается без вентиляции. Следует учитывать, что эти клапаны обеспечивают минимальный воздухообмен и не заменяют проветривание помещений через окна.

Внимание: Удаление воздуха по вент. каналам (вытяжка) возможна только при поступлении в квартиру воздуха через проветривание.

Следует учитывать, что система естественной вентиляции квартиры требует регулярного контроля за ее работой, заключающейся в настройке проходного сечения регулируемых решеток и приточных клапанов. Такие настройки зависят от температуры наружного воздуха, направления ветра и количества поступающего воздуха в квартиру. «Опрокидывание» тяги вент. канала говорит о необходимости регулирования вентиляционных систем, приточных вентиляционных клапанов, регулируемых решеток установленных в квартире на вент каналах. Такая регулировка должна выполняться проживающим в квартире, и зависит от интенсивности эксплуатации помещения и погодных условий.

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

В вашей квартире в вент. каналах установлены вентиляционные решетки с возможностью регулировки пропускной способности, в случае появления притока холодного воздуха внутрь помещения через вентиляционные решетки необходимо отрегулировать их, уменьшив проходное сечение всех решеток квартиры работающих на вытяжку, и увеличить приток воздуха через клапана или окна, таким образом, уравновесив все вентиляционные каналы квартиры. В квартирах на последних двух этажах в вент. канале вместо решеток установлены вентиляторы с включением от клавишей выключателей освещения кухни и сан. Узла. Нормальной работой системы вентиляции на этих этажах является постоянно работающий вентилятор.

Категорически запрещается полностью перекрывать поступление воздуха через приточные клапана, так как это ведет к повышению влажности в квартире и из-за возникшего разрежения, образуется подсос воздуха в квартиру через даже незначительные неплотности входных дверей (даже через замочные скважины), окон, других конструкций, что может сопровождаться звуком (свистом).

При подключении кухонной вытяжки может быть нарушена система вентиляции в квартире. Приобретая и устанавливая вытяжку необходимо убедиться, что в её конструкции имеются вентиляционные отверстия для естественной вентиляции при выключенном вентиляторе. Необходимо учитывать, что при устройстве горизонтальных воздуховодов длиной более 1.5-2 метра эффективность естественной вентиляции значительно снижается, и нормальная работа вентиляции без принудительного побуждения (включенного электровентилятора) маловероятна. Это же условие нормальной работы вентиляции (принудительного побуждения) относится к квартирам, где установлены электровентиляторы во время строительства дома согласно проекту. Электрические вентиляторы, в случае их установки в квартире в соответствии с проектом, нуждаются в регулярной очистке и обслуживании. Претензии по работе вентиляции в квартире с кухонной вытяжкой, подключенной в вентиляционный канал не принимаются.

Особенно внимательно необходимо контролировать влажность и работу вентиляции при проведении отделочных работ в квартире, т.е. влажных процессов. Для недопущения переувлажнения квартиры во время отделочных работ рекомендуется использовать осушитель воздуха. Следует учитывать, что по завершению этих работ из конструкций стен, полов, перекрытий влага выходит внутрь квартиры продолжительное время. Стирка и сушка белья в жилых помещениях не допускается. Сушка белья в кухнях квартир допускается только при открытых форточках (створок окон). Над включенными электрическими плитами сушка белья запрещается.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, завешивать плотными шторами, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины.

В квартирах, расположенных ниже последних двух этажей, проектом предусмотрена возможность самостоятельной установки вытяжных бытовых вентиляторов для чего на вентиляционных шахтах имеется распределительная коробка, питание на которую подается от клавишей выключателей освещения кухни и сан. узла, для их подключения.

На последнем этаже дома не допускается устройство натяжных потолков, так как нарушаются температурные характеристики бетонной плиты покрытия и появляется вероятность ее отсыревания (выпадение точки росы) с образованием плесени на стенах и потолке.

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

ВНИМАНИЕ!

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

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

Участник долевого строительства: _____

Застройщик: _____

Р.Г. Александров

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СТЕН, ПЕРЕГОРОДОК, ВЕНТ.ШАХТ, ОБШИТЫХ
ГИПСОКАРТОННЫМИ ЛИСТАМИ

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

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

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

При замене розеток, расположенных в конструкции наружных стен или стен примыкающих к деформационным швам, следует принять меры по герметизации подходящих к розетке проводов и самой коробки. Так как ввиду свойств утеплителя конструкции стены (монолитного пенобетона), он не является воздухонепроницаемым материалом и даже незначительные подвижки электрического кабеля могут служить причиной подсоса воздуха.

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

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

Дюбеля приняты по каталогу «SORMAT» 1999 г.

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

Варианты навески предметов на стены приведены ниже.

Отделка поверхности конструкций

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

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

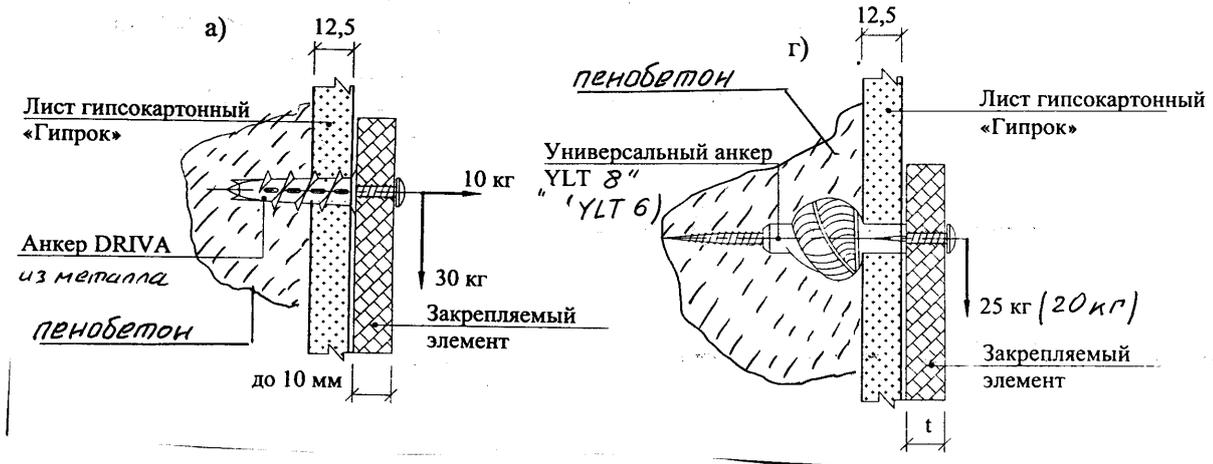
Рис.1
Конструкция наружной стены



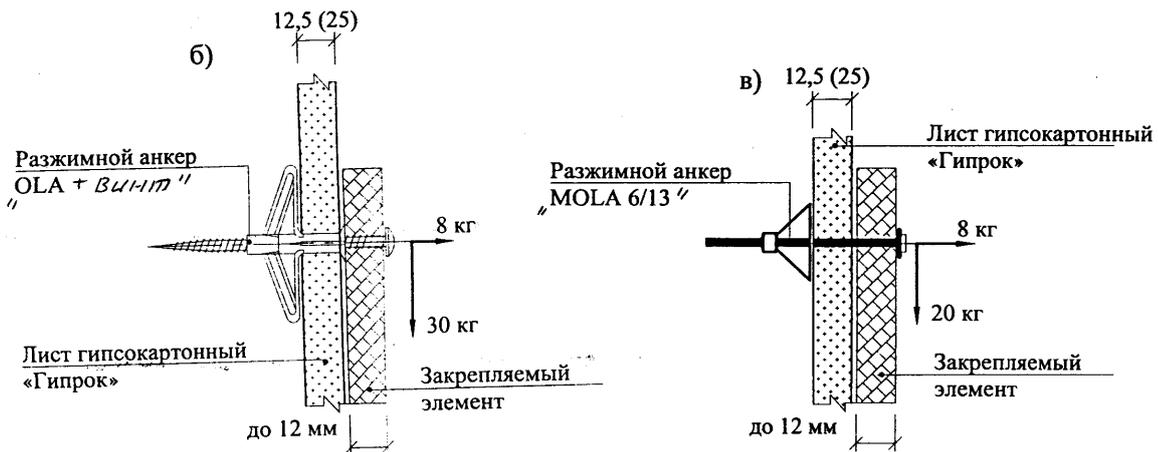
Рис. 2
Конструкция перегородки



Варианты навески предметов на наружные стены и вентиляционные шахты:



Варианты навески предметов на внутренние перегородки из ГКЛ:



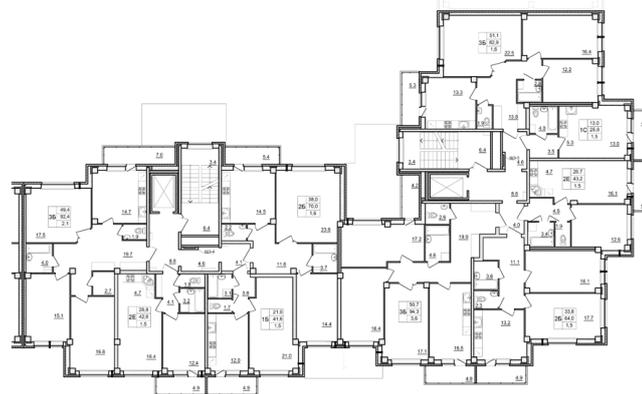
Участник долевого строительства: _____

Застройщик: Директор _____ Р.Г.Александров

Объект долевого строительства: квартира № _____



Местоположение объекта на плане секции в осях III-IV (Второй этап строительства).



Местоположение секции в осях III-IV (Второй этап строительства).



Застройщик:

Участник долевого строительства: