



Анаполис

курортная резиденция

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит»

Инструкция по эксплуатации объекта
долевого строительства и общего
имущества

Жилого Комплекса

«Резиденция Анаполис»

Г-к Анапа Краснодарский край

Инструкция

по эксплуатации Объекта долевого строительства (квартиры), расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу:

Введение:

Настоящая инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (квартиры) от _____ 201__ года по договору долевого участия в строительстве № _____ от _____.

Текст инструкции также размещен на сайте Застройщика.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта с Застройщиком, собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства (квартирой), несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства (квартиры), общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на Собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба. После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией квартиры.

Понятия и термины:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит» (ОГРН 1112315010697 ИНН 2315168410 КПП 773101001 адрес местонахождения: 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д. 4, комната 40), осуществляющий застройку по адресу: РФ, Краснодарский край, р-н Анапский, с. Варваровка, ул. Калинина, 150.

Объект долевого строительства (Квартира) - жилое помещение, подлежащее передаче Собственнику по Акту приема-передачи и расположенное в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, р-н Анапский, с. Варваровка, ул. Калинина, 150, корп. ____.

Перепланировка - жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

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

Собственник - физическое или юридическое лицо, принимающее в собственность Объект долевого участия в строительстве, расположенный в многоквартирном доме по адресу: РФ, Краснодарский край, р-н Анапский, с. Варваровка, ул. Калинина, 150 по заключенному с Застройщиком договору участия в долевом строительстве.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1. Наименование Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит»

1.2. Место нахождения Застройщика: 121353, г. Москва, ул. Беловежская д. 4 корп. В, комната 40

1.3. Режим работы:

Понедельник – Пятница с 9.00 до 18.00, обед 13.00-14.00

Выходной день: суббота, воскресенье.

1.4. Информация о государственной регистрации Застройщика: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (серия 23 № 008428619), выдано 21.07.2011 года, Инспекцией федеральной налоговой службы по г. Новороссийску Краснодарского края, ОГРН 1112315010697.

2. ИНФОРМАЦИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

- 2.1. Наименование: ___-ми этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.
- 2.2. Тип дома: _____
- 2.3. Общая площадь жилого дома: _____
- 2.4. Материал наружных стен и каркаса жилого дома: монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных керамзитно-бетонных блоков;
- 2.5. Материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- 2.6. Класс энергоэффективности: А++(очень высокий);
- 2.7. Сейсмостойкость: 8 баллов
- 2.8. Лифты: KONE;
- 2.9. Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания дома:
- 2.9.1. *Электроснабжение:* Вводно-распределительное устройство ВРУ (Напряжение 0,4 кВ Установленная мощность 205 кВт), находится на Цокольном этаже (помещение электрощитовой);
- 2.9.2. *Водоснабжение:* централизованное горячее и холодное водоснабжение;
- 2.9.3. *Теплоснабжение:* централизованной системы через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в цокольном этаже жилого дома;
- 2.9.4. *Водоотведение:* Водосточная воронка с подогревом (Диаметр 100 мм), находится на кровле;
- 2.9.5. *Сети связи:* Телекоммуникационный шкафа 19' 15U (15 юнитов) находится на Цокольном этаже;
- 2.9.6. *Учет расхода воды:* Счетчик ВСХд-25 (Номинальный расход: 3,5 м³/ч) находится на Цокольном этаже (помещение водомерного узла);
- 2.9.7. *Безопасность полетов:* Световое ограждение (аэродромные светильники) находится на кровле.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ

3.1. В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

3.1.1. *Помещения в многоквартирном доме*, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- лифты (см. п. 3.3);
- лифтовые и иные шахты (см. п. 3.3);
- лифтовые холлы (см. п. 3.3);
- коридоры;
- вентиляционные шахты дымоудаления;
- технические этажи;
- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая Водомерный узел, электрощитовая, индивидуальные тепловые пункты, и другое инженерное оборудование).
- межквартирные лестничные площадки, лестничные клетки предназначенные для эвакуации (см. п. 3.2.);
- лестницы и лестницы предназначенные для эвакуации (см.3.2.);

В состав лестничной клетки входят лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные ограждения, перила, шкафы для электрощитов и слаботочных устройств, коллекторные шкафы системы отопления, почтовые ящики, окна и площадка перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из тамбура, межквартирного коридора 1-го этажа не имеют запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

3.1.2. *Крыши и Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома* (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

3.1.3. *Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование*, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

3.1.4. *Земельный участок*, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

3.1.5. *Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения*, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.

3.1.6. *Внутридомовая система отопления*, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения.

3.1.7. *Внутридомовая система электроснабжения*, состоящая:

- из вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- электрических установок систем дымоудаления;
- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в том числе: – систем диспетчеризации и автоматизации; – системы пожарной сигнализации; – системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ); – системы охранно-тревожной сигнализации; – системы контроля и управления доступом; – системы охранного телевидения; – системы эфирного и кабельного телевидения; – системы структурированной кабельной сети (СКС); – системы телефонной и дистанционной связи; – других слаботочных систем;
- устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома.

3.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме так же принадлежит на праве общей долевой собственности, следующее имущество:

3.2.1. *Комплексное Водоснабжение*: Хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод.

3.2.2. *Комплексное Водоотведение*: Хозяйственно-бытовая канализация (самотечная) (К1) (от внешней границы стены многоквартирного дома до первого дворового колодца внешней сети (врезка во внутриквартальную сеть)); Ливневая канализация (К2) от внешней границы стены многоквартирного дома до первого дворового колодца внешней сети (врезка во внутриквартальную сеть); Хозяйственно-бытовая канализация (напорная) (К1Н) от внешней границы стены многоквартирного дома до первого дворового колодца внешней сети (врезка во внутриквартальную сеть); Ливневая канализация (напорная) (К2Н) от внешней границы стены многоквартирного дома до первого дворового колодца внешней сети (врезка во внутриквартальную сеть); Канализационная насосная станция хозяйственно-бытового стока первого подъема; Канализационная насосная станция ливневого стока; Емкость очищенных стоков.

3.2.3. *Комплексное Энергоснабжение*: Распределительная трансформаторная подстанция-1; Трансформаторная подстанция-2; Трансформаторная подстанция-3; Кабельная линия электроснабжения 10кВ.; Кабельная линия электроснабжения 0,4кВ (от внешней границы стены многоквартирного дома до трансформаторной подстанции); Кабельная линия освещения 0,4кВ (включая опоры наружного освещения и щитовые наружного освещения); Кабельная канализация (от внешней границы стены дома до границы земельного участка).

3.2.4. *Благоустройство*: Бассейн № 30, площадка под ним, душевые сблокированными туалетами, Бассейн № 31, площадка под ним, душевые сблокированными туалетами, площадки для занятия спортом, детские площадки, площадки для сушки белья, площадки тихого отдыха, зона хранения

игрушек, велосипедов, Лестничные сходы, площадки для выгула собак, площадки для мусора контейнерами ТБО, теневые навесы, дороги, тротуары, отмостки, парковками, газонами, подпорные стены, ограждающие конструкции, фонарные столбы, малые архитектурные формы, приспособления для маломобильных групп населения, серверной с системой оповещения населения при возникновении чрезвычайных ситуаций. Зоны бассейнов. Зоны бассейнов оборудованы душевыми помещениями заблокированными с туалетами и зонами отдыха. Сроки работы бассейнов устанавливаются управляющей организацией, отдельным распоряжением на каждый конкретный сезон.

ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.

ВНИМАНИЕ! В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток.

3.3. Придомовая территория общего пользования

3.3.1. Детские и спортивные площадки и площадки для отдыха.

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок. Летом поверхности площадок и травяной покров рекомендуется поливать за 20 минут до начала спортивных занятий. Зимой площадки очищать от возможного снега и льда.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей. Следите за сохранностью игрового и спортивного оборудования и оперативно информируйте управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

ВНИМАНИЕ! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках и площадках для отдыха запрещается, это можно сделать в специально отведенном или другом месте.

3.3.2. Зеленые насаждения, газоны.

Свежепосеянный газон также нужно беречь. Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом - можно повредить растения. Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией.

ВНИМАНИЕ! Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить.

ВНИМАНИЕ! На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы,
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры,
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, в неустановленных местах;
- забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения,
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации жилого дома).

3.3.3. Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

3.3.4. Хранение автотранспорта

При парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей Ваших гостей.

ВНИМАНИЕ! Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию зданий, строений, территории и выполнению иных важных работ.

ВНИМАНИЕ! Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

ВНИМАНИЕ! На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в Многоуровневом гараже не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов.

ВНИМАНИЕ! Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т.д.

3.4. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению Собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких Собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

3.5. Собственник помещения в многоквартирном доме **не вправе:**

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3.7. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с Собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

4. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЕ). ПРАВИЛА И УСЛОВИЯ ЭФФЕКТИВНОГО И БЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КВАРТИР.

4.1. К основным конструкциям относятся:

Фундамент многоквартирного жилого дома - монолитная железобетонная плита на свайном основании
Внешние стены многоквартирного жилого дома - монолитный ж/б, керамзитобетонные блоки, утеплены плитами пенополистирола с противопожарными рассечками из полос каменной ваты;

Отделка фасадов – комбинированная с применением декоративных элементов, штукатурка под покраску;

Межквартирные стены - монолитный железобетон, кладка из керамзитобетонных блоков;

Перекрытия - монолитные железобетонные плиты;

Межкомнатные перегородки - керамзитобетонные блоки с армированием и оштукатуриванием.

Оконные блоки и балконные двери - ПВХ профиль с двухкамерными стеклопакетами.

Ограждение балконное – два типа: 1) светопрозрачные панели из двухслойного стекла (триплекс),

2) сплошное из керамзитобетонных блоков с оштукатуриванием;

Здание не имеет технического чердака, кровля плоская, совмещенная, с внутренним водостоком.

4.2. Внутренние межквартирные стены.

Внутренние несущие стены жилых этажей выполнены из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Внутренние не несущие стены жилых этажей выполнены из керамзитобетонных блоков толщиной 190 мм. По внутренним и наружным стенам под штукатуркой, в кладке в штробах выполнена разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей).

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим (раздел 6 настоящей Инструкции).

4.3. Межкомнатные перегородки

Межкомнатные перегородки выполнены из керамзитобетонных блоков толщиной 90мм на растворе М-100 и оштукатурены цементно-песчаным раствором. По перегородкам выполнена скрытая разводка сетей электроснабжения и радиодифракции, поэтому все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к отслоению штукатурки. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

4.4. Перекрытия

Перекрытия в многоквартирном жилом доме выполнены из монолитного железобетона класса В25 толщиной 200мм. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) - 150 кгс/м², расчетной - 195,0 кгс/м². Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле бетона заранее предусмотрены каналы из трубок ПВХ. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены при проведении бетонирования или выполняются неразрушающим методом (сверление разнокалиберными бурами).

4.5. Полы

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостям отделочных работ. Для жилых помещений выполнена черновая стяжка, в теле которой по проекту размещены коммуникации отопления и электроснабжения и отмечены в исполнительной съемке квартирной прокладки труб отопления и кабельных линий. Для обеспечения прочности и долговечности такого рода полов и устранения допустимых СНиП горизонтальных отклонений, для дальнейшего устройства чистового напольного покрытия рекомендуется последующее устройство наливных самовыравнивающихся стяжек толщиной ориентировочно 7 мм.

ВНИМАНИЕ! В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундамент.

4.6. Балконы и лоджии

Проектом предусмотрены следующие конструкции балконов и лоджий: перекрытия - монолитный железобетон неразрывно связанный с перекрытием всего этажа толщиной 200 мм, ограждения двух типов:

- 1) светопрозрачные панели из двухслойного стекла (триплекс),
- 2) сплошное из керамзитобетонных блоков с оштукатуриванием.

На балконах по периметру наружного ограждения изнутри установлено металлическое защитное ограждение высотой 1200 мм для безопасности проживания в высотных зданиях. Демонтаж и/или самовольное изменение конструкции данного защитного ограждения не допускается.

При эксплуатации не допускается:

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение,
- самовольная замена конструкций остекления и т.д., портящее и изменяющее внешний вид здания, и нарушающее нормальную эксплуатацию лоджий и балконов,
- самовольная установка козырьков, эркеров и застройка межбалконного пространства.

4.7. Эксплуатация окон.

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными

характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т.п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Правильное проветривание помещений:

- по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5-10 минут;
- в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно по возможности 2—3 раза в день на 10 минут.

Замена оконных блоков и их фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, имеющими допуск на проведение такого вида работ. Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон и балконных дверей следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами. Поврежденную и отслоившуюся по периметру проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной останок с необходимым зазором между дверью и стеной.

Уплотняющие резиновые уплотнители в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует обрабатывать специальными составами для смягчения и восстановления эластичности один раз в полгода и заменять каждые 6 лет.

Окраска уплотнителей и профиля не допускается

Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей

- проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов. Не оставляйте детей без присмотра при открытых окнах, не допускайте детей к фурнитуре открывания окон.

- оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон).
- прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для створки, это защитит ее от провисания и поломки.
- закрывайте оконные створки уходя из квартиры, а также на ночь.
- во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
- при сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор. Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности.

При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и другие предметы. Рекомендуется для мытья остекления балконов и лоджии привлекать специализированные организации.

Стеклоочистители окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

Собственнику необходимо контролировать и не допускать:

- попадания в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела и т.д.;
- попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора, чтобы не было конденсации влаги на окне.

Для нормального функционирования естественной вентиляции не рекомендуется устанавливать на и двери с герметичными уплотнителями.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию
- вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, оконной коробки и уплотнителя.

Более подробные рекомендации по эксплуатации светопрозрачных конструкций, можно найти в прилагаемых к изделиям паспортах производителей и обобщенной инструкции разных фирм-

изготовителей.

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от грязи.

4.8. Входная дверь

Входная дверь относится к изделиям нормальной влагостойкости и предназначена для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Гарантийный срок на монтажные работы по установке входной двери составляет 3 года, с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условиях надлежащей эксплуатации.

Рекомендации по эксплуатации:

- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить мягкой тканью, смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта в помещении, где установлены двери, их следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

4.9. Материалы применяемые в отделке квартиры Застройщиком.

Стены: покрашены (цвет белый), настенная плитка;

Потолок: натяжной.

Натяжной потолок:

- Следует аккуратно вытирать пыль с потолков с помощью мягкой тряпки без ворса. Если есть загрязнения, то нужно добавить моющее средство (в состав, которого не должен входить растворитель, ацетон и другие вещества) в воду и помыть потолок, затем насухо вытереть;
- Устанавливать нужно натяжные потолки только в отапливаемых помещениях. Температурный режим от плюс 5 до 50 по Цельсию, если температура становится ниже или выше установленного режима, то потолок становится хрупким или может деформироваться.
- У светильников, установленных на поверхности потолка, мощность должна быть 35 или 40 Вт, а расстояние между потолком и светильником должно быть не менее чем 40 см. Если лампа прикрыта плафоном, то позволительно любое расстояние;
- Быть аккуратными с режущими и колющими предметами, которые непременно повредят поверхность натяжного потолка;
- Покраска и побелка потолка запрещена, образовавшиеся отверстия заделывают малярным скотчем в последствии вызвать специалиста, во избежание увеличения разрыва;
- Не допускать самостоятельной установки сигнализации, элементов освещения и других любых приборы в натяжные потолки во избежание повреждений;
- Демонтажем натяжного потолка ПВХ должны заниматься только специалисты компании.

Полы: ламинат (санузлы, ванные комнаты – плитка)

Ламинат класса 33 — прочные напольные покрытия для домашнего и коммерческого использования. Пол способен выдержать не только огромное количество неблагоприятных факторов окружающей среды, а и некоторые «агрессивные» воздействия человеческого поведения в быту (передвижение мебели, хождение на каблуках и др.).

Уход за ламинатом 33 класса:

- Следует очистить поверхность от грубых загрязнений и пыли с помощью щётки или веника;
- Осуществлять уборку влажной шваброй по поверхности;
- По всей площади наносите специальные средства по уходу за ламинатом;
- Вымыть поверхность чистой и влажной шваброй, и дать просохнуть.

5. СВЕДЕНИЯ О СИСТЕМАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ. ПРАВИЛА ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ И РЕКОМЕНТАЦИИ.

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для

осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

- допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

5.1. Вентиляция

5.1.1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами.

5.1.2. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественными и механическими побуждениями из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Вытяжные каналы из кухонь и санузлов квартир 1-5 этажей подключаются к сборным коллекторам с помощью воздушных затворов длиной не менее 2,5м. Для обеспечения устойчивой работы систем вытяжной вентиляции предусмотрена установка бытовых вентиляторов на стенах в помещениях кухонь и санузлов двух верхних этажей. В санузлах предусматривается установка вентиляторов осевых Вентс D100, 14 Вт или аналог.

5.1.3. При отделке квартир установить вытяжные решетки на веткканалы квартир по необходимому размеру.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязнённый воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через оконные створки либо через специальные отверстия в оконных створках.

5.1.4. В соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» для экономии энергоресурсов в квартире установлены окна с повышенной герметичностью.

Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запираение, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

5.1.5. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.)

5.1.6. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено два режима открывания створок:

-режим открывания;

-режим проветривания;

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме открывания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме проветривания.

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме проветривания обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

(О температурно-влажностном режиме подробно раздел 6 настоящей Инструкции).

5.1.7. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не мене 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- в зимнее время не отапливать квартиру более чем 24 часов;
 - устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
 - полностью заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
 - использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;
 - создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
 - сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
 - размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
 - открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
 - оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;
 - перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством.
- Вышеперечисленными действиями Собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других Собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.*

5.1.8. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Собственнику следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне.

5.1.9. При резких понижениях или повышении температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

5.1.10. Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха согласно ГОСТ 24866-2014 «Стеклопакеты клееные технические условия» на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций (см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21 марта 2002 года).

5.1.11. В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон Собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в квартире.

5.1.12. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми Собственниками следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п. 5.1.6. настоящей Инструкции.
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата в соответствии с настоящим разделом Инструкции.
- соблюдение Собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

5.2. Водоснабжение

5.2.1. Снабжение холодной водой: централизованное горячее и холодное водоснабжение.

5.2.2. В многоквартирном доме предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и

насосом. Водосточная воронка (Диаметром 100 мм) установлена на кровле многоквартирного дома.

5.2.3. Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из стальных водогазопроводных оцинкованных труб ГОСТ3262-85* прокладываемых в помещении водомерного узла, из полипропиленовых армированных стекловолокном труб PN20 Ø40мм, Ø32мм, Ø25мм, прокладываемых открыто под потолком и в цокольном этаже, стояки на этажах проложены в нишах.

5.2.4. Каждая квартира оборудуется устройством внутриквартирного пожаротушения КПК-01/2.

5.2.5. Система включения противопожарного водопровода - автоматическая, с возможностью заполнения с улицы пожарной машиной.

5.2.6. Система горячего водоснабжения - от холодного водопровода через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в цокольном этаже жилого дома.

5.2.7. Сеть горячего водоснабжения - выполнена из полипропиленовых труб PN20 Ø40мм, Ø32мм, Ø25мм, прокладываемых открыто под потолком в цокольном этаже, стояки на этажах проложены в нишах.

5.2.8. На всех стояках холодного и горячего водоснабжения в подвале установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции заключены в гильзы. Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками типа ВСКМ90ГД (или аналог). В санитарных узлах подводка к приборам предусмотрена открытой, из полипропиленовых труб, что делает систему водоснабжения доступной для осмотра и ремонта.

5.2.9. При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводов к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.

5.2.10. В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из плотного поролона.

5.2.11. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования своими силами производить только с письменного разрешения обслуживающей организации, силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.

5.2.12. На счетчик холодной воды и регулятор давления Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и дозатора осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в квартире обслуживающей организацией (управляющей организацией).

5.3. Отопление

5.3.1. Теплоснабжение здания осуществляется из централизованной системы через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в цокольном этаже жилого дома.

5.3.2. В коридорах цокольных этажей здания проложены транзитные участки тепловой сети в тепловой изоляции и имеют ответвления на ИТП (не прямой транзит).

5.3.3. Горизонтальная разводка от центральных стояков, расположенных в техническом шкафу в межквартирном коридоре, до квартиры и до приборов отопления внутри квартиры сделана в стяжке чернового пола трубами из сшитого полиэтилена с обжимными фитингами в защитной гофре. На приборе отопления размещён встроенный термостатический вентиль без установки терморегулирующей головки.

5.3.4. В техническом шкафу в межквартирном коридоре на подающем стояке отопления для каждой квартиры размещён квартирный узел учёта тепла марки «ELF»

Отопительные приборы радиаторы биметаллические монтируются открыто.

5.3.5. Эксплуатация системы центрального отопления жилого дома в целом и Собственником в частности должна обеспечивать:

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых): температуры воздуха в отапливаемых помещениях и температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов);

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и ее регулировку;

- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа);
- установка дополнительных приборов;
- установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы;
- замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и управляющей организацией.
- выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии без проведения мероприятий по их утеплению.

5.3.6. При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления (отключение и запуск), Собственникам рекомендуется обратиться в управляющую организацию (ТСЖ) или привлечь специализированную организацию, имеющую разрешение на данные виды работ.

5.3.7. Для снятия показаний прибора учета тепла необходимо ознакомиться с инструкцией, прилагаемой к паспорту изделия и передаваемой Собственнику по акту передачи имущества и оборудования квартиры. Прибор имеет заводской номер и рассчитан на длительную работу. Имеет несколько параметров контроля, в том числе температура теплоносителя, разница в температуре подающей и обратной магистрали квартиры, текущий объем, количество потребленной энергии за весь период времени с момента установки МВт/ч (MW/h). Последний показатель и есть значение, которое передается для дальнейшего расчета в управляющую организацию. Разница текущих и предыдущих показаний, умноженная на коэффициент 0,8598, покажет количество Гкал, потребленных за отчетный период.

5.4. Канализация

5.4.1. Бытовая канализация многоквартирного жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю.

5.4.2. Сеть внутреннего водостока монтируется из напорных ПВХ труб. Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока. Между концом патрубка воронки и низом компенсационного раструба должен быть зазор не менее 20 мм.

5.4.3. Сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные открыто в пределах коридора и далее выпуском самотёком в систему квартальной ливневой канализации.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

5.4.4. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

5.4.5. Во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);

- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб прочищать их следует отрезком полиэтиленовой грубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2 - 3 см) в нижней части дверей.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб;
- применять для очистки наружной поверхности пластмассовых труб металлические щетки.

5.5. Электроснабжение

5.5.1. Для питания нагрузок потребителей I-й категории в помещении электрощитовой устанавливается панель АВР. Учет электроэнергии, расходуемой электроприемниками, осуществляется электронными счётчиками 1 класса точности, устанавливаемых в ВРУ.

5.5.2. Электроснабжение квартир осуществляется от устройств этажных распределительных модульных (УЭРМ), в которых смонтированы автоматические выключатели без расцепителей, предназначенные для отключения счетчиков при ремонте, приборы учета электроэнергии, расходуемой каждой квартирой - электронные счетчики 1 кл.точ. В каждой квартире устанавливаются щиты типа ЩРН-П с модульной аппаратурой. В проекте предусматриваются электроплиты мощностью до 8,0 кВт. Для распределения нагрузок в коммерческих нежилых помещениях устанавливается щит ЩУРН с модульной аппаратурой и прибором учета электроэнергии.

5.5.3. Основными потребителями электроэнергии являются технологическое, сантехническое и электроосветительное оборудование. Электрическая сеть принимается трехпроводной для однофазных потребителей и пятипроводной для трехфазных потребителей с отдельными нулевым рабочим (N) и нулевым защитным (PE) проводниками.

5.5.4. Электрические сети выполняются кабелем марки ВВГнг(А)-LS и ВВГнг(А)-FRLS (для потребителей I-й категории) в двойной изоляции. Электрические сети прокладываются:

- распределительные линии и групповая сеть освещения в цокольном этаже;
- на лотках в ПВХ трубах;
- вертикальные участки (стояки) питающих и групповых линий;
- в коробе электротехническом, за исключением группы рабочего освещения межквартирного коридора, которая прокладывается в монолитных ж/б стенах в гофрированных тяжелых негорючих трубах ПВХ;
- групповые линии освещения межквартирного коридора (горизонтальные участки) - в полу вышележащего этажа в гофрированных тяжелых негорючих трубах ПВХ и по стенам скрыто в штрабах под слоем штукатурки в трубах ПВХ;
- групповые линии освещения межквартирного коридора (горизонтальные участки) на последнем этаже - в монолитном ж/б перекрытии в гофрированных тяжелых негорючих трубах ПВХ по стенам скрыто в штрабах;
- ввод сетей в квартиры предусматривается в монолитном ж/б перекрытии в гофрированных тяжелых негорючих трубах ПВХ, по стенам скрыто в штрабах;
- групповая сеть в коммерческих нежилых помещениях - в трубах из самозатухающего ПВХ пластиката на лотках в полости подвесного потолка, образованного несгораемыми строительными конструкциями группы горючести Г1, в полости гипсокартонных перегородок в самозатухающих трубах ПВХ, по стенам скрыто в штрабах в самозатухающих трубах ПВХ.

5.5.5. В многоквартирном доме предусмотрено устройство рабочего, аварийного освещения (освещение безопасности и эвакуационное), ремонтное освещение от трансформаторов 220/12-36 В. Для подключения электроплит в квартирах предусмотрен разъём РШ/ВШ - 40 А.

5.5.6. Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции предусмотрены следующие защитные меры:

- заземление;
- «быстроезануление» (TN-C-S сеть с УЗС).
- автоматическое отключение фаз аппаратами защиты при ненормальных режимах, уравнивание потенциалов.

Собственник квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и

электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию. При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

5.5.7. При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу, адресованному Застройщику, возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

5.5.8. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

5.5.9. На электросчетчик Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

5.5.10. Электрические сети квартир находятся под напряжением 220 Вт. Пользователи электрической энергии подвергаются опасности быть пораженными электрическим током в случае неправильной эксплуатации бытовых приборов и техники.

5.6. Централизованное кондиционирование в жилом доме не предусмотрено. Выполнены выводы для установки и рекомендованное размещения блоков кондиционирования.

5.7. Лифты, лифтовые шахты, оборудование. Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим.

Многоквартирный жилой дом оборудован лифтами номинальной грузоподъемностью 1000 килограммов, количество пассажиров 13 человек. Необходимо соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам лифтовых кабин.

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными вверху и внизу кабины. *Если вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу. Ждите спокойно, не паникуйте!*

ВНИМАНИЕ! Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Необходимо жестко соблюдать требования правил эксплуатации и безопасности указанные в кабине лифта, при возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам.

Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

5.8. Системы связи.

5.8.1. Системы связи квартиры оборудованы абонентскими коробками телевидения, интернета, домофона и радиорозетками (определяется проектом). Ввод сети радиодиффузии в жилые дома предусмотрен с радиостойки, расположенной в цокольном этаже, проложенным в стальной трубе (до спуска в стояк). От слаботочного отсека этажного щитка до квартиры сеть радиодиффузии выполнена в гофротрубе. Подключение провода к радиорозеткам и ограничительным коробкам, установленным в шкафу, выполнено шлейфом безразрывно. Радиорозетки установлены на расстоянии не далее одного

метра от электророзеток.

5.8.2. Организация сетей телефонизации, интернет, телевидения осуществляется от проектируемого телекоммуникационного шкафа по мультисервисной сети. От телекоммуникационного шкафа, устанавливаемого на цокольном этаже, до этажных шкафов прокладываются кабели типа УТР 25х2х0,52 и УТР 50х2х0,52. Кабели оканчиваются на патч-панелях.

5.8.3. Сеть городской радиодиффузии и оповещения ГО и ЧС предусмотрена телекоммуникационного шкафа (ШТК) проводом ПВЖ 1х1,8, прокладываемым через поэтажные шкафы с установкой в них разветвительно-ограничительных коробок. До вводов в квартиры от этажного шкафа УЭРМ прокладывается в винилпластовых трубах провод ПТПЖ 2х1,2. Так же предусмотрена радиорозетка в межквартирном коридоре. Прокладка проводов в квартирах предусматривается проводом ПТПЖ 2х1,2 в стяжке пола.

5.8.4. Интернет и Телевидение. Для приёма сети Интернет заключен договор с ПАО "Ростелеком", который подключил дом к сети Интернет. Выполнена поквартирная разводка опто-волоконного кабеля. Для подключения к сети Интернет необходимо заключить в индивидуальном порядке соответствующий договор с представителем ПАО "Ростелеком".

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

устанавливать на крыше дома и фасаде дома без разрешения общего собрания Собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для телевизоров.

6. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ И СОБЛЮДЕНИЕ САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЕ)

ВНИМАНИЕ! В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей Собственника новой жилой квартиры является ее удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях.

6.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». Согласно п. 4.7. Сан.ПиН 2.1.2.2645-10 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инfiltrации» (то есть проникновения воздуха непосредственно через оконные конструкции и вент – камеры, расположенные на кухнях и в ванных комнатах).

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

В соответствии с п. 9.1. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Требования к содержанию жилых помещений», при эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;
- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

В соответствии с п. 9.2. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Требования к содержанию жилых помещений» при

эксплуатации жилых помещений требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

6.2. Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- в первые три года эксплуатации дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию, располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170));
- 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;
- на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях (квартирах), так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.

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, радиоприёмниками, 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 норм и правил содержания собак и кошек в городе;
- бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- эксплуатация электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки;
- Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел.

7. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

7.1. Переоборудование Объекта долевого строительства (квартиры) (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после

получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего необходимый допуск к выполнению данного вида работ.

7.2. Перепланировку Объекта долевого строительства (квартиры) (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

7.3. Переоборудование инженерных систем и Перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими допуски к конкретным видам работ по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

7.4. Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):

- 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 (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- 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.

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

7.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство (то есть Переустройство без соответствующего разрешения, согласования с проектной организацией, ТСЖ дома или управляющей организации и производства работ организацией или лицами, не имеющими необходимые допуски к выполнению конкретного вида работ) Объекта долевого строительства (квартиры), перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, могут привлекаться по заявлениям Собственников помещений, управляющей (эксплуатирующей) организации и иных заинтересованных лиц в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях и обязаны привести Объект долевого строительства (квартиру) в исходное состояние.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий).

8. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

8.1. 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.

8.2. Противопожарная система многоквартирного дома.

Каждая квартира оборудуется устройством внутриквартирного пожаротушения КПК-01/2 (п. 5.2.4. – 5.2.5. Инструкции). 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.

8.3. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники, после использования их следует отключать от розетки. Необходимо использовать только сертифицированное электрооборудование. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники,
- звук потрескивания в розетках,
- искрение;
- запах горячей резины, пластмассы,
- следы копоти на вилках и розетках,
- потемнение оплеток электропроводов,
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию.

Замену элементов питания в автономных пожарных извещателях производят владельцы квартир.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01,
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей.
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке,
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

При задымлении здания необходимо:

- при невозможности покинуть квартиру - закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками,
- в случае поступления дыма в квартиру - выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь,
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

ВНИМАНИЕ!

Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых управляющей организацией при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов помещений жилых домов.

При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по

проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)

На основании п. 7. ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок эксплуатации жилого помещения (квартиры) (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Собственнику объекта долевого строительства.

Гарантийный срок эксплуатации инженерного оборудования, оконных и балконных блоков, конструкций остекления балконов (лоджий) составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийные сроки обязательств Застройщика

Виды работ	Гарантийный срок	
	Работа	Материалы
Несущие и ограждающие конструкции многоквартирного дома	5 лет со дня ввода объекта в эксплуатацию	5 лет со дня ввода объекта в эксплуатацию
Технологическое и инженерное оборудование многоквартирного дома	3 года с даты подписания первого передаточного акта	3 года с даты подписания первого передаточного акта
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, устройство подоконников, утепление и герметизация межпанельных швов и т.д.)	2 года со дня ввода объекта в эксплуатацию	2 года со дня ввода объекта в эксплуатацию
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: индивидуальные приборы учёта)	3 года с даты подписания первого передаточного акта	3 года с даты подписания первого передаточного акта

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанный срок не распространяется на оборудование и иные комплектующие, установленные в квартире, гарантийные сроки на которые устанавливаются предприятиями-изготовителями а также которые прописаны в настоящей инструкции.

Гарантийный срок входную дверь составляет 1 год, с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условиях надлежащей эксплуатации.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование лежит на

Собственнике квартиры, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое обслуживание.

9.1. Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок за счет собственных сил и средств.

9.2. Не относятся к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

9.3. Гарантия не распространяется на:

9.3.1. недостатки, возникшие в результате действия лиц:

Окна	Внесение в изделие конструктивных изменений, а также установка деталей, не предусмотренных установленными нормами и проектными документами. Оконная конструкция, детали оконной конструкции (стекло, запорный механизм, ручка, петли и т.д.) разрушены вследствие механического повреждения, сверхнормативных нагрузок и т.п. Ухудшение качества поверхности стеклопакета, отливов, пластикового профиля при установке охранных металлических решеток после установки оконных конструкций.
Двери	Грубое механическое воздействие, вызывающее повреждение целостности полотна, коробки, наличника, а также повреждение покрытия, в результате которого могут появиться сколы, задиры, потертости и т.д., и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия
Стены	Нарушение условий эксплуатации, несанкционированное изменение проектного и конструктивного решения (нарушение прочности или разрушение несущих конструкций (наружных и внутренних стен), межквартирных, внутриквартирных стен; повреждение внутренней отделки стен и т.п.). Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к жилым зданиям и помещениям (температурного режима, уровня влажности и т.д.)
Потолки	Нарушение условий эксплуатации, несанкционированное изменение проектного и конструктивного решения (повреждение материалов, отделки и т.д.). Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к жилым зданиям и помещениям (температурного режима, уровня влажности и т.д.)
Полы	Нарушение условий эксплуатации, несанкционированное изменение проектного и конструктивного решения (механические повреждения покрытия, нарушение плотности и устройства пола и т.д.). Нарушение санитарно-эпидемиологических и гигиенических требований к жилым зданиям и помещениям (температурного режима, уровня влажности и т.д.)
Инженерные сети	Переустройство жилого помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, несоблюдение требований пожарной безопасности; механическое повреждение инженерных сетей. Нарушение санитарно-эпидемиологических и гигиенических требований к содержанию сетей.
Оборудование	Переустройство жилого помещения - установка, замена или перенос санитарно-технического, электрического или другого оборудования; нарушение условий эксплуатации

9.3.2. на понижение потребительских свойств, которые произошли после введения многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и вызваны обычным износом и естественным ухудшением;

9.3.3. на ухудшение качества и недостатки, возникшие вследствие использования Собственником (арендатором) жилого помещения не по назначению, не надлежащей эксплуатации Собственником (арендатором) жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном жилом доме, нарушения правил установки и эксплуатации электроприборов и сантехнического оборудования.

9.3.4. аварий систем отопления, водопровода, канализации, а так же внутренних водостоков, произошедших по вине Собственника (арендатора).

9.4. Застройщик освобождается от ответственности:

9.4.1. при обнаружении недостатков в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие ненадлежащего ремонта, произведенного самим Собственником (арендатором) или привлеченными им третьими лицами, либо проведения несанкционированных работ по реконструкции, перепланировке, переоборудованию жилого помещения.

9.4.2. при обнаружении недостатков, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы.

9.4.3. за выявленные нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения, в случае выполнения Собственником квартиры или с привлечением третьих

лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту.

9.5. Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации квартиры Собственник несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества

ВНИМАНИЕ:

Порядок гарантийного обслуживания устанавливается внутренними регламентами управляющей компании, с которыми под подпись знакомится каждый Собственник помещения жилого дома.