

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор ООО СЗ «ЛадДом»

*М. И. Королев*  
М. И. Королев

«17» ноября 2023 г.



# Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства

**ЖК «ХОД КОНЕМ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	Понятия и термины.....	2
<b>2.</b>	Общие положения.....	2-5
2.1.	Общие рекомендации по эксплуатации объекта долевого строительства.....	2-3
2.2.	Перепланировка и переоборудование.....	3-4
2.3.	Требования пожарной безопасности.....	4-5
<b>3.</b>	Температурно-влажностный режим.....	5-14
3.1.	Микроклимат.....	5
3.2.	Вентиляция.....	5-7
3.3.	Окна. Балконы (лоджии).....	7-10
3.4.	Отопление.....	11
3.5.	Двери.....	11-12
3.6.	Конструкция фасадного/витражного остекления лоджий.....	12-14
<b>4.</b>	Водоснабжение, канализация электроснабжение, системы связи, требования по пожарной безопасности.....	14-18
4.1.	Водоснабжение.....	14-15
4.2.	Канализация.....	15-16
4.3.	Электроснабжение.....	16
4.4.	Системы связи.....	17
4.5.	Требования по пожарной безопасности.....	17-18
<b>5.</b>	Общее имущество в многоквартирном жилом доме.....	18-20
<b>6.</b>	Гарантийные обязательства.....	20-21
<b>7.</b>	Сроки службы.....	21-22

**Инструкция**  
**по эксплуатации объекта долевого строительства,**

Настоящая инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого участия в строительстве по договору долевого участия в строительстве. Текст инструкции также размещен на сайте Застройщика: <https://1-dom.com>.

**1. Понятия и термины.**

Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛАДДОМ» (ООО «СЗ ЛАДДОМ») (ИНН 2721252079, ОГРН 1212700014130, место нахождения: 680009, г. Хабаровск, ул. Пугачева, д. 10, оф. 103, осуществляющий застройку по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснодарская, д. 40в.

Собственник - физическое или юридическое лицо, принимающее в собственность объект долевого участия в строительстве, согласно договора долевого участия в строительстве.

Объект долевого строительства (Квартира/Нежилое помещение) - помещение, подлежащее передаче, согласно договора долевого участия в строительстве Собственнику по Акту приема-передачи.

**2. Общие положения.**

**2.1. Общие рекомендации по эксплуатации объекта долевого строительства.**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, п. 1.1. ст.7 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 акта приема-передачи с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и ответственность за правильную его эксплуатацию, в том числе в соответствии с настоящей инструкцией.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, 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, обязан ежемесячно оплачивать предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

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

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

- допускать представителей управляющей компании/ТСЖ (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и инженерных



коммуникаций для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

- допускать представителей управляющей компании/ТСЖ, 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.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- использование квартиры для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования;
- использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений;
- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны на фасаде здания;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- устанавливать двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- открывать окна на меж лестничных площадках, опираться, садиться, вставать на подоконники указанных окон;
- производить крепление и монтаж какого-либо оборудования и элементов на подсистемы витражей;
- вмешательство во внутренние и наружные инженерные сети без согласований в установленном законом порядке;
- проводить электро- и слаботочные кабеля (телевидение, интернет, охранная сигнализация и пр.) вне кабель-каналов, предусмотренных в подъездах при строительстве МКД;
- небрежное отношение к общему имуществу МКД, в т.ч. стены, остекление, рольставни лифты, инженерные системы и пр.
- небрежное отношение к объектам благоустройства (включая зеленые насаждения);
- размещение на балконах и лоджиях тяжелых предметов.

### **2.2. Перепланировка и переоборудование.**

При строительстве стен дома использовались пустотные отсевоблоки, в связи с чем при ремонтных работах собственнику необходимо рассчитывать нагрузку на стены и необходимые крепежи.

В квартирах, расположенных на 1 этажах МКД, на лоджиях установлены металлические экраны, которые являются несущей конструкцией фасадного остекления дома. **Демонтаж металлического экрана запрещен.**

Переоборудование Объекта долевого строительства (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/ лоджий/балконов, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров, перенос нагревательных сантехнических и/или 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 после получения в установленном законом порядке разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации.

Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств - не допускаются.

Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства - не допускается.

Участник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, ТСЖ дома и производства работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ переоборудование и перепланировка квартир:**

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

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

Если после ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приемки помещения владелец квартиры самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнит работы по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.п., Застройщик не несёт ответственности за выявленные в результате этих работ нарушения, дефекты, отступления от нормативных документов, препятствующие нормальной эксплуатации жилья.

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

За ущерб, нанесенный описанными выше действиями, и за нарушение положений настоящей Инструкции виновные лица в полной мере несут ответственность по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

### **2.3. Требования пожарной безопасности.**

**ВНИМАНИЕ:** Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в объекте долевого строительства (адресный датчик дыма в прихожих квартир и автономные датчики во всех остальных помещениях), т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности!

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования. Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию;
- отделка лоджий сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

## **3. Температурно-влажностный режим**

**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 её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

### **3.1. Микроклимат**

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». В помещениях следует поддерживать температуру внутреннего воздуха 20-22 градуса Цельсия. Увеличение температуры воздуха выше рекомендованной ведет к увеличению влажности воздуха. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» 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» и «щелевое проветривание» (инфильтрация), в том числе с открытыми створками витражей;
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации».
- в межкомнатных дверях в сан.узлы необходимо предусмотреть щелевой зазор либо вентиляционную решетку в полотне двери;
- без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов;
- в соответствии с СП 60.13330.2020 запрещена установка в вентиляционные каналы принудительных вентиляторов и вытяжек, не предусмотренных проектом;

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

### **3.2. Вентиляция**

Вентиляция квартир предусмотрена естественная вытяжная из кухонь, санузлов и ванных комнат через каналы в сборных железобетонных блоках с естественным побуждением. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен. Для помещений квартир 1-го этажа предусматриваются пластиковые венткороба до отверстий вентиляционных блоков в перекрытии. В помещениях квартир устанавливаются вентиляционные решетки с обратным клапаном предотвращающие опрокидывание системы вентиляции. Выброс воздуха из блоков осуществляется выше кровли (на высоту не менее 1.9 м)



через утепленные вентшахты с установкой дефлекторов ЦАГИ. Естественный приток осуществляться через регулируемые оконные створки с режимами «проветривание» и «щелевое микропроветривание (инфильтрация)» в соответствии с п.5.8.4 ГОСТ 30674-99. Организация воздухообмена осуществляется при различных положениях створки окна с обеспечением требуемой кратности воздухообмена.

В вентканалах из кухонь и санузлов на двух последних этажах жилого дома для увеличения эффективности устанавливаются бытовые вентиляторы с обратными клапанами, которые отключать и демонтировать запрещено. **В квартирах без отделки собственник самостоятельно производит подключение вентилятора при производстве отделочных работ.**

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

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязненный 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.

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 45%), тем менее вероятно выпадение конденсата. Оптимальная относительная влажность в холодное время года согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» 45-30%.

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

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 инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- 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;
- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах;
- **устанавливать натяжные потолки (ПВХ) без устройства вентиляционных решеток, обеспечивающих проветривание пространства между плитой перекрытия и натяжным потолком.**
- устанавливать наружные блоки кондиционеров на элементы фасада здания и витражи.
- вмешательство в конструкцию витража либо его демонтаж.
- установка дополнительных конструкций витража (дополнительного витража) может нарушить параметры микроклимата не только в Вашей квартире но и в смежных помещениях.
- демонтировать предусмотренные в вентканалах кухонь и санузлов обратные клапаны



Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и (или) в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

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.

При резких понижениях или повышениих текущей 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.

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 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).

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

Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения собственниками следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата в соответствии с требованиями настоящей Инструкции.
- при монтаже натяжных потолков в квартире устанавливать вентиляционные решетки в углах потолка (4 решетки на комнату);
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

### **3.3. Окна. Балконы (лоджии)**

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон,

стиральный порошок.

- Один раз в год пыль, смазка и графит удаляются в следующих зонах:

- Оконный механизм;
- Фрикционные петли;
- Подвижные детали ручек;
- Замки и личинки замков, с помощью графитовой смазки и графитового порошка

• Уход за стеклопакетом сводится к защите от механических ударов, а также регулярной очистке поверхности от пыли и грязи моющими средствами, в состав которых не входят растворители и агрессивные компоненты. Наклейки с информацией о стекле необходимо удалить сразу после монтажа. Стекло – это крайне чувствительный материал. Нужно избегать сварочных работ вблизи стекла, т.к. стекло чувствительно к искрам. Остатки краски, цемента и т.д. надо немедленно удалить со стекла, прежде чем они высохнут. **Замена стеклопакетов должна осуществляться только специалистами**

• Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

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

- Не производить очистку направляющих металлическими предметами.
- Не допускать попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- Не использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля и пластиковых окон.
- Не допускать самостоятельного ремонта оконных и дверных блоков.

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 2-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом.

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом, не содержащим смол и кислот (например, техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие.

В каждом оконном блоке имеются водоотводящие отверстия для вывода наружу влаги. Водоотводящие отверстия расположены в нижней части коробки, их легко обнаружить, открыв створку. Необходимо (не мене 2-х раз в год) следить за чистотой водоотводящих каналов, чтобы влага своевременно выводилась наружу, и, при необходимости, прочищать их. В зимнее время не допускать замерзания в них воды. Для этого:

- Удалять пылесосом пыль и грязь в пространстве между уплотнителем и внешней чашкой рамы;
- Очищать дренажные отверстия при помощи ватной палочки;

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

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

Таблица 1.

<b>Неисправность</b>	<b>Возможные причины</b>	<b>Рекомендации по устранению</b>
Оконная ручка	Издержки, возникающие в	Приподнять находящуюся под ней

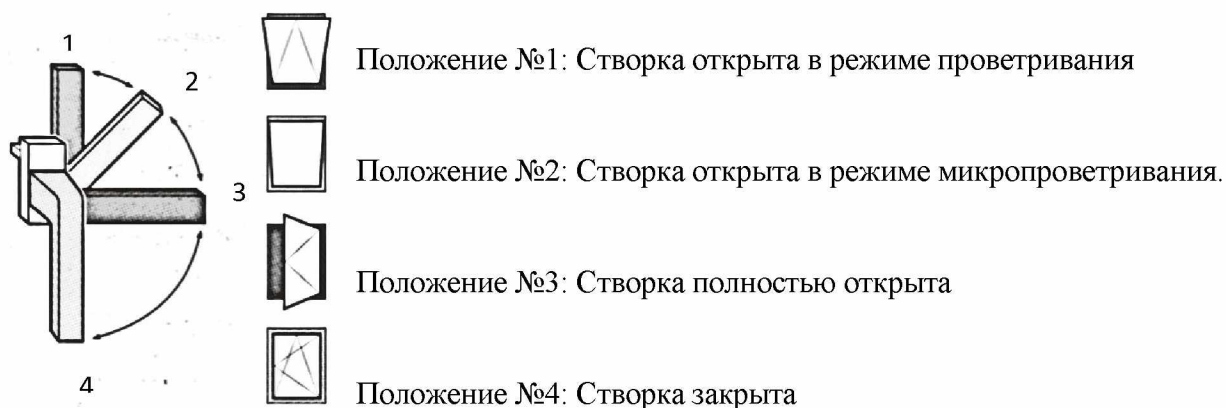


разболталась	процессе эксплуатации	планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим путем ослабления или затягивания винтов в зависимости от состояния прижима
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима (см. рекомендации по регулировке прижима выше в таблице)
	Не сменили режим створок с зимнего на летний	Смазать резиновый уплотнитель Сменить режим створок с летнего на зимний
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Температура наружного воздуха ниже расчетной при проектировании	
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок:

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации.

На рисунке показаны положения ручки для различных режимов работы створки:



Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного



температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002 г.).

Гарантийные обязательства Застройщика **не распространяются** на расходные материалы (уплотнитель, фурнитура).

Регулировка окон относится к эксплуатации оконных конструкций и **не относится к гарантийным обязательствам Застройщика** - это обслуживание окон. **Сезонную регулировку окон собственник обязан осуществлять самостоятельно**, т.е. при смене времени года менять режим оконных створок с летнего на зимний режим и обратно. Также необходимо регулировать прижим оконных створок путем мероприятий, указанных в Таблице 1 на стр. 7-8 настоящей инструкции.

Створки балконных дверей рекомендуется держать в закрытом состоянии, либо в положении откидывания для предотвращения провисания и деформации створок.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- 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.);
- прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно (балконные двери) и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой либо под створкой окна посторонние предметы;
- касаться окон и подоконников горячими предметами;
- допускать нажим створки на оконные откосы при её открывании;
- допускать механическое воздействие на стеклопакеты, ПВХ-профиль;
- вносить изменения в монтажные швы окон и балконных блоков, такие как подрезка полиуретанового герметика (пены) и срез пароизоляционной ленты.
- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- демонтаж / переустройство / замена ограждающих конструкций балконов (лоджий) без получения соответствующего разрешения и расчета нагрузки, составленного проектной организацией.

При таких изменениях Застройщик снимает с себя гарантийные обязательства по ПВХ конструкциям и конструкциям фасадного/витражного остекления лоджий.

Гарантийные обязательства Застройщика **не распространяются** на:

- расходные материалы (уплотнитель, фурнитура);
- дефекты, вызванные форс-мажорными обстоятельствами — наводнение, пожар, ураган, землетрясение;
- механические повреждения, возникшие непосредственно в процессе эксплуатации: разбитое стекло, трещины, вмятины, царапины;
- грубые нарушения основных правил ухода и эксплуатации за изделием;
- наличие явных следов постороннего вмешательства или попыток самостоятельного ремонта.
- вмешательства третьих лиц, как проникновение, разрушение, повреждения конструкций

### **3.4. Отопление**

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- осуществлять регулировку внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже рекомендуемых значений;
- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (например, вставлять на них);
- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании/ТСЖ), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом, производить дополнительную окраску радиаторов;
- **устанавливать отопительные приборы и прокладку систем отопления на балконах и лоджиях;**
  - отключать приборы отопления (сливать воду) от системы отопления на срок более 8 часов;
  - производить перепланировку системы отопления (перенос и (или) демонтаж отопительных приборов), предусмотренную проектной документацией, без получения в установленном законом порядке разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации с проведением расчетов по изменившимся тепловым нагрузкам;
  - демонтировать установленные радиаторы отопления.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления очищать их от пыли и иных загрязнений;
- поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°C в жилых комнатах и 19°C в кухнях.

### **3.5 Двери**

Застройщиком установлены входные (квартирные) металлические с установленным замком и «глазком».

Собственнику самостоятельно в обязательном порядке необходимо установить дверь в санузел. В противном случае нарушается микроклимат и это может привести к опрокидыванию вентиляции по стояку.

Межкомнатные двери (Застройщиком не устанавливаются, за исключением квартир с чистовой отделкой) относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом (например, машинным). (заменить на ВД40 либо смазка для замков)



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

### **3.6. Конструкция фасадного/витражного остекления лоджий**

Алюминиевые витражи предназначены для эксплуатации в жилых, общественных и производственных зданиях и помещениях, в которых поддерживается нормальный температурно-влажностный режим внутреннего воздуха.

При закрывании окна/двери может возникнуть необходимость преодоления сопротивления уплотнителя. Другие формы сопротивления или препятствия не могут рассматриваться как нормальное использование.

Закрывать окна и двери следует только с помощью установленной фурнитуры.

По теплотехническим характеристикам алюминиевые конструкции подразделяются на «холодные» и «теплые», и отличаются наличием в «теплых» конструкциях теплоизолирующей вставки из полиамида, разделяющей наружную и внутреннюю части профиля.

Холодные конструкции не являются водозащитными, они выполняют функции ветро-, пылезащиты

Регулярно чистите все поверхности конструкций и все механизмы фурнитуры. Накопление загрязняющих веществ на изделиях в сочетании с водой может повредить поверхность.

При отделке откосов защищайте конструкции, чтобы на профили и стекло не попадал песок, мел, цемент, краска и строительный мусор, которые могут испортить лакокрасочное покрытие и поцарапать стекло стеклопакета.

Изготовитель гарантирует надежную работу конструкций из алюминиевых профилей только при соблюдении Собственником в помещении нормального эксплуатационного температурно-влажностного режима, а именно:

- относительная влажность воздуха в теплый период от 30% до 60%,
- относительная влажность воздуха в холодный период года период от 30% до 45%,
- температура воздуха от 18 до 22°C.

Избыточная влажность удаляется исправной системой вентиляции, осушителями воздуха или «залповым» проветриванием помещений один раз за 4 часа продолжительностью 15 минут. Долговременное проветривание рекомендуется **только в теплое** время года. В холодный период (при температуре ниже 5°C) створки следует открывать настежь 3 раза в день с продолжительностью проветривания от 3 до 5 минут. Длительность проветривания зависит от назначения помещения

#### **3.6.1. Профиль и заполнение РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

– один раз в год производить чистку алюминиевых частей конструкций; при этом не следует применять бензины, нитрорастворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества, порошковые (шлифующие) средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой;

– регулярно производить чистку заполнения или сухим, или полусухим, или мокрым способами (количество чисток см. табл.1): при сухой очистке используются специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки; при полусухом способе после нанесения пасты остекление промывается; мокрую очистку выполняют чистой водой или специальными растворителями; - при этом не допускается применение моющих средств, являющихся агрессивными к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов;

– обязательно проверять, чтобы после монтажа с профиля была удалена защитная пленка,



так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), ее клеящий слой испортит поверхность лакокрасочного покрытия;

– в случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия использовать корректоры, маскирующие царапины, а если повреждения значительные, для их ремонта возможно использование алюминиевой смолы.

Табл. 1 – Количество чисток заполнения в год

п.п.	Виды помещений, особенности воздушной среды	Назначение помещений	Количество чисток заполнения в год
	Помещения общественных и жилых зданий:		
	а) с нормальной средой	жилые комнаты	1 - 2

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- устанавливать без дополнительного расчета снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные;
- сверлить профиль;
- подвергать профиль и стеклопакеты воздействию высоких или низких температур, не предусмотренных маркой стекла, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию;
- не допускать непосредственного соприкосновения стекла (стеклопакетов) с алюминиевыми деталями;
- скалывать наледи или смерзшейся снег с элементов конструкции;
- чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами;
- размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 50°С на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности ограждений.

**3.6.2. Влаagoотводящая система**

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- следить за чистотой влаagoотводящих каналов, чтобы влага своевременно выводилась наружу, и, при необходимости, прочищать их; В зимнее время не допускать замерзания в них воды. Для этого:
  - Удалять пылесосом пыль и грязь в пространстве между уплотнителем и внешней чашкой рамы;
  - Очищать дренажные отверстия при помощи ватной палочки
  - Регулярно проветривать помещения, чтобы уменьшить возникновение конденсата на внутренней стороне алюминиевых профилей и стеклопакета;

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- допускать засорение дренажных пазов каналов.

**3.6.3. Уплотнители**

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- для ухода за уплотнительной резиной использовать очищающие средства не содержащие растворителей в своём составе и смазывающие средства на основе силикона которые восстанавливают эластичность, и придают уплотнителям водоотталкивающие свойства;
- при отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла; после очистки уплотнителя от загрязнений таким способом его необходимо протереть насухо и обработать тальком.

Гарантийные обязательства Застройщика **не распространяются** на расходные материалы (уплотнитель, фурнитура).

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- использовать растворители и абразивные чистящие средства для ухода за уплотнителями.

**3.6.4. Фурнитура**

Регулировка створок относится к эксплуатации конструкций и **не относится к гарантийным обязательствам Застройщика** - это обслуживание конструкций.

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие/навес створки должны проводиться специалистами.

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- регулярно контролировать надежность крепления и износ ответственных деталей фурнитуры; в случае необходимости, осторожно подтянуть крепежные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей;
- не реже одного раза в год смазывать все подвижные детали фурнитуры; нанесение смазочного средства осуществлять кисточкой (возможно применение машинного масла);

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- нагружать створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении;
- удары и сильный нажим при закрывании створки;
- соприкосновение створки и откоса окна;
- вставлять посторонние предметы между створкой и рамой;
- попадание краски, штукатурки и прочего мусора на элементы фурнитуры;
- использовать содержащие в своей основе кислотные и прочие агрессивные соединения чистящие и моющие средства;
- оставлять окно в открытом положении при сильном ветре;
- при открытой створке изменять положение ручки;
- использовать какие-либо приспособления для открытия створки (молотки, отвертки и т.д.);
- оставлять открытой створку витража без присмотра на длительное время;
- допускать обледенение петель.

Гарантийные обязательства Застройщика **не распространяются** на:

- расходные материалы (уплотнитель, фурнитура);
- дефекты, вызванные форс-мажорными обстоятельствами — наводнение, пожар, ураган, землетрясение;
- механические повреждения, возникшие непосредственно в процессе эксплуатации: разбитое стекло, трещины, вмятины, царапины;
- грубые нарушения основных правил ухода и эксплуатации за изделием;
- наличие явных следов постороннего вмешательства или попыток самостоятельного ремонта.
- вмешательства третьих лиц, как проникновение, разрушение, повреждения конструкций

**4. Водоснабжение, канализация электроснабжение, системы связи, требования по пожарной безопасности**

**4.1. Водоснабжение**

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

Горячее водоснабжение предусмотрено централизованно от теплоносителя ТЭЦ-3.

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



**Перед проведением ремонтных работ в санузле владельцу квартиры необходимо самостоятельно провести работы по гидроизоляции пола и стен, в том числе в местах проходов труб через перекрытия на высоту не менее 20см для избежания попадания воды в другие квартиры.**

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

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

На счетчик холодной и горячей воды Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

В квартирах счетчики ХВС и ГВС установлены с проводным импульсным выходом, демонтировать который запрещено.

В квартирах, расположенных на 1 и 2 этажах МКД, на стояках холодного и горячего водоснабжения установлены редукционные клапана, демонтаж данных клапанов запрещен.

В квартирах, расположенных на 8 этажах МКД, на стояках горячего водоснабжения установлены воздухоотводчики. При ремонтных работах собственнику необходимо предусмотреть возможность доступа к данным воздухоотводчикам для управляющей компании/ТСЖ.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

• 2 (Два) раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в Вашей квартире / нежилом помещении, обслуживающей Вас организацией (управляющей компанией/ТСЖ).

Собственники (арендаторы) помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме обязаны:

- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.
- Оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин.
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки.
- Не осуществлять демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не осуществлять демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.

#### **4.2. Канализация**

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто, с открытыми стояками в санузлах должна быть доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии подводок (при производстве работ необходимо предусмотреть наличие ревизий (лючки) в местах прохождения подводок) – через прочистки и сифоны.

Собственники (арендаторы) помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны.
- Эксплуатировать ванны в соответствии с инструкцией производителя.

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;



• при отсутствии санприборов в квартире обязательно наличие заглушек на канализационных трубах;

• систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы водоснабжения и канализации и привязывать к ним веревки;
- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование песок, строительный мусор, штукатурные, клеевые и бетонные смеси, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека, а также иные предметы, которые способствуют затруднению работы канализации;
- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежачка канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

**4.3. Электроснабжение**

Владелец квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

**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.

Собственник обязан до начала производства работ провести прозвонку кабеля с целью недопущения повреждения имеющейся проводки.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации.

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

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

#### **4.4. Системы связи.**

Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласия иных собственников помещения в многоквартирном доме в установленном законом порядке индивидуальные антенны телевидения.

Установка индивидуальных антенн не должна приводить к нарушению целостности фасада и конструкции стены.

#### **4.5 Требования по пожарной безопасности**

Многokвартирный дом имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

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.

Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. Каждое помещение (жилое или нежилое) имеет один эвакуационный выход через входную дверь. В каждом помещении предусмотрено средство первичного пожаротушения «Балтика».

В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации.

В коридорах помещений установлены пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний.

В помещениях, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма.

**Запрещается демонтаж, а также любое перемещение пожарных извещателей, их загоразивание (сокрытие) любыми способами. В случае необходимости собственник (арендатор) с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.**

Для включения системы противодымной защиты предусмотрен ручной извещатель, расположенный в коридорах. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает система оповещения людей о пожаре.

При срабатывании системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.



Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

## 5. Общее имущество в многоквартирном жилом доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир или предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, в том числе фасад жилого дома (**внешняя кирпичная кладка и остекление балконов**) и несущие стены в квартирах, лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 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.

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.

Собственнику необходимо:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления и пр.), нарушающих санитарно-гигиенические условия;
- обеспечивать своевременный вывоз бытовых отходов, содержать в исправном состоянии мусороприемные камеры;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания. При необходимости проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).
- Обеспечить беспрепятственный доступ к общедомовым инженерным сетям и коммуникациям находящимся в жилом помещении

### • ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования;
- захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже жилого дома;
- устанавливать дополнительные двери на лестничных площадках, не предусмотренные проектной документацией жилого дома;
- хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество;

- закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные конструкции, резервные люки.

- самостоятельно вырубать кусты и деревья, срезать цветы или совершать иные действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

- производить мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений; превращение в эркеры существующих лоджий и балконов; размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией/ТСЖ; изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий; изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома.

- производить в отношении общего имущества жилого дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества жилого дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией/ТСЖ и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающие 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. Кроме того, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы.

**Лифт (пассажирский или грузопассажирский)** – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В жилом многоквартирном доме установлены лифты «OTIS» грузопассажирский грузоподъемностью 1000 кг и пассажирский грузоподъемностью 630 кг. Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт вновь поднимется на верхний этаж, откуда начнет свой очередной путь вниз.

Владелец лифта должен обеспечить его содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: а) наименования лифта (по назначению); б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в) регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю. Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке. При эксплуатации лифтов в новом доме допускается повышенный шум в их работе.

**ВНИМАНИЕ, не допускается:**

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;



- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта;
- при перевозке грузов размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола купе кабины.

Категорически **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:

- ◆ при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- ◆ пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- ◆ пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- ◆ курение в кабине лифта;
- ◆ прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- ◆ проникать в шахту лифта.

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

## 6. Гарантийные обязательства.

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 для объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

Гарантийный срок на отделочные работы (за исключением материалов), входящие в состав объекта долевого строительства (если они выполняются согласно условиям договора) и общего имущества, составляет 1 (Один) год со дня передачи объекта долевого строительства участнику/первому Участнику (общее имущество).

Гарантийный срок на материалы, использованные при отделочных работах объекта долевого строительства и общего имущества, составляет 6 (Шесть) месяцев со дня передачи объекта долевого строительства участнику, но не более срока гарантии, предоставляемого заводом изготовителем.

Гарантийный срок на общедомовое имущество в виде элементов благоустройства многоквартирного дома составляет 1 (Один) год со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийные обязательства не распространяются на ежегодное сезонное регулирование окон, дверей и пр., их текущее обслуживание является обязанностью Участника долевого строительства.

В период действия гарантийного срока Собственник обязан обеспечить доступ (при необходимости, неоднократный доступ) представителя Застройщика и/или привлеченного Застройщиком третьего лица в объект долевого строительства для осмотра и/или устранения выявленных во время эксплуатации помещения недостатков. В случае не предоставления Собственником указанного доступа, Собственник в дальнейшем не вправе ссылаться на данные недостатки и предъявлять по ним требования Застройщику в рамках гарантийных обязательств.

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, а также повреждения/ухудшения качества объекта долевого строительства, возникшие в результате увеличения влажности вследствие нарушения микроклимата в объекте долевого строительства.

**Общедомовым имуществом управляет управляющая организация или ТСЖ и взаимодействие с Застройщиком производится непосредственно ими.**

**Порядок гарантийного обслуживания:**

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию/ТСЖ, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.

2. Служба эксплуатации Управляющей компании/ТСЖ производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.

3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании/ТСЖ в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании/ТСЖ.

4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией/ТСЖ Застройщику.

5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.

6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией/ТСЖ в сроки, указанные в Правилах и нормах технической

## **7. Сроки службы.**

Срок службы: продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта с предусмотренным техническим обслуживанием и ремонтными работами (включая капитальный ремонт) до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна.

Для безотказного пользования зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (например, полы, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатации в решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и здания в целом.

Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструкций и являются усредненными.

На основании ГОСТ 27751-2014 "Надёжность строительных конструкций и оснований" п.4.3 таблица 1 – примерный срок службы зданий и сооружений массового строительства в обычных



условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) составляет не менее 50 лет.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания жилого дома до капитального ремонта рекомендуется 1 раз в 15-20 лет.

Собственник ознакомлен с информацией о сроках службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, элементов, изделий.

Установленные в настоящей Инструкции сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным договором долевого участия в строительстве.

*Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Дольщиком (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания в соответствии с п. 1.1 ст. 7 № 214-ФЗ.*

**В соответствии с п. 7 ст. 7 № 214-ФЗ Застройщик освобождается от ответственности в гарантийный период вследствие нарушения собственником помещения 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.**