

ИНСТЕП
ПЛЕВИЦКАЯ

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

КУРСКАЯ ОБЛ., Г. КУРСК, ПР-КТ НАДЕЖДЫ ПЛЕВИЦКОЙ, ДОМ 4

УВАЖАЕМЫЕ КЛИЕНТЫ! ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС С ПОЛУЧЕНИЕМ КЛЮЧЕЙ ОТ НОВОЙ КВАРТИРЫ!

Более 10 лет мы строим многоквартирные жилые дома, используя комплексный подход к созданию современных жилых комплексов. Огромное значение уделяется вниманию к деталям на всех этапах: от разработки концепции, проектирования и строительства до благоустройства и эксплуатации.

Сохранение комфорта и уюта в Вашем доме на долгое время зависит от Вас. Пожалуйста, ознакомьтесь с настоящей Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся приложением к акту приема-передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

СПАСИБО, ЧТО ВЫБРАЛИ ГРУППУ КОМПАНИЙ «ИНСТЕП»!



СОДЕРЖАНИЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ И ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ _____	3
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ _____	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ И УСЛОВИЯХ ЭКСПЛУАТАЦИИ _____	4
3.1. Строительно-конструктивный тип здания (жилого дома) _____	4
3.2. Двери входные в жилое помещение _____	4
3.3. Окна, балконные двери, остекление лоджий (балконов) _____	5
3.4. Электроснабжение и электрооборудование _____	7
3.5. Система водоснабжения, канализации и сантехническое оборудование _____	8
3.6. Система отопления _____	9
3.7. Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений _____	10
3.8. Пожарная безопасность _____	11
3.9. Лифтовое оборудование _____	13
3.10. Системы связи _____	14
4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ _____	14
5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ _____	15
6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА _____	16

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ И ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

Застройщик

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНСТЕП.ПЛЕВИЦКАЯ»

ОГРН: 1223600001503, ИНН: 3666262727, КПП: 366601001

394036, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 1, офис 510

Режим работы: будни с 9:00 до 18:00, суббота, воскресенье – выходной

Адрес официального сайта: <https://instep.city/kursk>

Адрес электронной почты: mail@instep36.ru

Телефон: +7 (471) 277-06-50, 8 (800) 101 4 276 (для иногородних)

Ресурсоснабжающие организации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ВОДОКАНАЛ ГОРОДА КУРСКА»

ОГРН: 1024600951759, ИНН: 4629026667, КПП: 463201001

305000, Курская обл., г. Курск, ул. Кирова, д. 9

Адрес официального сайта: <https://1c.vodokanal-kursk.ru/>

Адрес электронной почты: abon@vodokanal-kursk.ru

Телефон: +7 (4712) 70-06-14, +7 (4712) 22-76-33, +7 (4712) 70-13-19

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АТОМЭНЕРГОСБЫТ»

ОГРН: 1027700050278, ИНН: 7704228075, КПП: 772501001

Юридический адрес: 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й проезд, д. 6, стр. 25

Почтовый адрес: 305023, г. Курск, ул. Энгельса, д. 134

Адрес официального сайта: <https://atomsbt.ru/kursk/>

Адрес электронной почты: secretary@kursk.atomsbt.ru

Телефон: +7 (4712) 39-03-29, +7 (4712) 70-70-71

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КВАНТ-ТЕЛЕКОМ»

ИНН 3662124236, ОГРН 1073667031030

394019, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Еремеева, д. 22

Адрес официального сайта: <https://kvant-telecom.ru/>

Адрес электронной почты: info@kvant-telecom.ru

Телефон: +7 (473) 233-03-30, 8 (800) 770-01-70

Управляющая компания

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА»

ОГРН: 1164632066477, ИНН: 4632223591, КПП: 463201001

305029, Курская обл., г. Курск, ул. Карла Маркса, д. 66д, помещ. 1/1

Адрес официального сайта: <https://mcalfa.ru/>

Адрес электронной почты: uk-alfa.sm@yandex.ru

Телефон: +7 (4712) 25-09-65 (диспетчерская), +7 (4712) 70-54-43 (аварийные службы)

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства – жилого помещения (далее – Инструкция) разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и содержит информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства (далее – Объект) и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий.

Положения Инструкции по эксплуатации Объекта являются обязательными для лиц, приобретших помещения и/или использующих помещения по иным сделкам.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества.

Участник долевого строительства, собственник, арендатор и/или иные лица, пользующиеся Объектом и/или иными помещениями в многоквартирном доме (далее – правообладатель) обязаны поддерживать Объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ И УСЛОВИЯХ ЭКСПЛУАТАЦИИ

3.1. Строительно-конструктивный тип здания (жилого дома)

Жилой дом – перекрестно-стеновой конструктивной системы, с несущими поперечными и продольными панелями. Конструкции жилого дома решаются по системе крупнопанельных зданий с узким шагом внутренних несущих стен.

Наружные стены Многоквартирного дома: железобетонные стеновые панели заводского изготовления толщиной 120 мм и 160 мм; утеплитель – пенополистирольные плиты толщиной 140 мм с противопожарными расщечками из минераловатной плиты; облицовка – тонкослойная декоративная штукатурка.

Каркас: железобетонные панели, толщиной 160 мм.

Перекрытия: сплошные плоские, толщиной 160 мм.

Конструкция и иные характеристики многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией «Многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами инженерного обеспечения по адресу: проспект Надежды Плевицкой в городе Курск. Позиция 3 (кадастровый номер земельного участка 46:29:102216:3556)».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома: «В».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома: до 6 баллов.

Кровля – плоская малоуклонная, двухслойная из наплавленного материала с внутренним водостоком.

Лоджии (балконы) в квартирах остекленные.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте.

Трещины на стенах, потолке, в местах сопряжения стен, плит перекрытий, возникшие в результате осадки здания и по иным причинам, в пределах, допустимых строительными нормами и правилами, не относятся к гарантийному случаю и устраняются собственником помещения самостоятельно при проведении текущего ремонта внутри жилого помещения.

3.2. Двери входные в жилое помещение

Дверь входная в жилое помещение – металлическая (комплектация двери уточняется проектом и ДДУ).

Фурнитуру двери (замки, петли и другие подвижные механизмы) необходимо дважды в год смазывать маслом для швейных машин или иным машинным маслом, не содержащим кислот или смол. Один раз в три месяца видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки.

Избегайте грубого механического воздействия на дверь, так как могут появиться сколы, вмятины и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.

Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

В случае самостоятельной (собственником помещения) замены и установки новой входной двери, необходимо в обязательном порядке сохранить первоначальный внешний цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны. Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – **запрещается**.

3.3. Окна, балконные двери, остекление лоджий (балконов)

Оконные и балконные дверные блоки выполнены из ПВХ-профиля.

Остекление лоджий (балконов), включая витражи «в пол», выполнены из ПВХ-профиля.

Согласно проектному решению, конструкции остекления лоджий (балконов), включая витражи «в пол», выполняют функции ограждения и не являются термоизоляционными и абсолютно гидроизоляционными преградами (при избыточном давлении ветра, превышающем предел водонепроницаемости, при штормовых порывах ветра проникновение ветра, влаги и снега через уплотнители и их стыки допустимо и не является гарантийным случаем).

ВНИМАНИЕ!

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые помещения в многоквартирном доме обязаны не реже двух раз в год (весной и осенью) обеспечивать техническое обслуживание окон, балконных дверей, остекления лоджий (балконов), выполняя следующие работы:

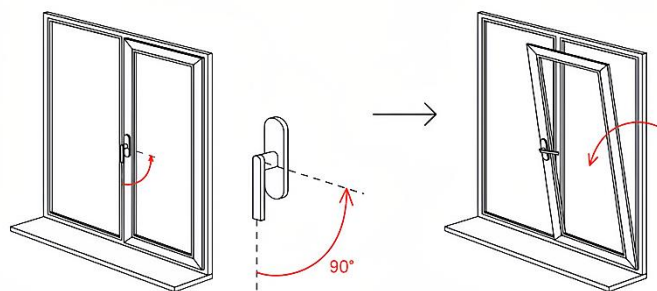
- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы конструкций от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры машинным маслом, не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон, остекления лоджий (балконов) и балконных дверей, а также водоотводящие каналы, расположенные в нижней части рамы окон;
- очищать окна, подоконники, балконные двери и остекление лоджий (балконов) с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков. Не допускается применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивные вещества, кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок;
- для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности конструкций обрабатывать раствором антистатика.

Открывайте оконные конструкции правильно:

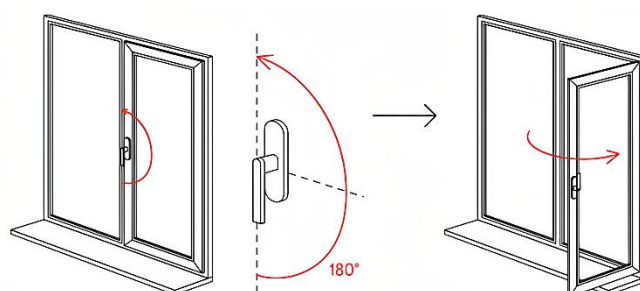
1) Створки с откидно-поворотным способом открывания с функцией TiltFirst:

- поворачивайте ручку только при закрытой створке;
- режим проветривания: поверните ручку из закрытого положения на 90° вверх. Плавно потяните ручку на себя, придерживая створку второй рукой;
- режим открывания: разблокируйте детский замок на створке, поверните ручку на 180° в вертикальное положение. Придерживайте створку рукой. Потяните ручку на себя;

- закрыть окно из открытого положения: створку окна прижмите рукой к раме. Затем поверните ручку в положение «Закрыто», заблокируйте детский замок;
- закрыть окно из положения проветривания: двумя руками прижмите створку к раме. Поверните ручку в положение «Закрыто»;
- не допускайте попадания посторонних предметов между рамой и створкой. Берегите окно от ударных нагрузок.



Режим проветривания окна
с функцией TiltFirst

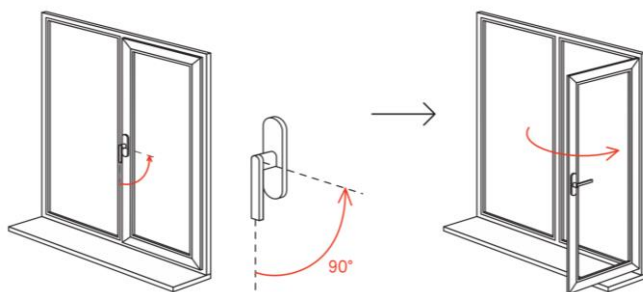


Режим открывания окна
с функцией TiltFirst

2) Створки с поворотным способом открывания:

- поворачивайте ручку только при закрытой створке;
- режим открывания: разблокируйте детский замок на створке, поверните ручку на 90° в горизонтальное положение. Придерживайте створку рукой. Потяните ручку на себя;
- закрыть окно из открытого положения: створку окна прижмите рукой к раме. Затем поверните ручку в положение «Закрыто», заблокируйте детский замок;
- не допускайте попадания посторонних предметов между рамой и створкой. Берегите окно от ударных нагрузок.

Режим открывания окна



Гарантия на изделия **НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ** в следующих случаях:

- нарушение Инструкции по эксплуатации;
- действия третьих лиц:
 - ▶ внесение в изделие конструктивных изменений;
 - ▶ оконная конструкция, детали оконной конструкции (стекло, запорный механизм, ручка, петли и т.д.) разрушены вследствие механического повреждения, сверхнормативных нагрузок и т.п.;
 - ▶ действия непреодолимой силы (стихия, пожар и т.д.);
- ухудшение качества поверхности стеклопакета, отливов, пластикового профиля при установке охранных металлических решеток после установки оконных конструкций.

Основным источником влаги на балконе (лоджии) является конденсат, образующийся на внутренней поверхности алюминиевой нетермоизолированной конструкции. Образование конденсата (изморози в зимнее время) на внутренней поверхности светопрозрачных ограждающих конструкций допустимо. Конденсат может возникать при необеспечении регулярного проветривания помещения или открытия дверей в теплое помещение при холодной погоде. Указанное обстоятельство не является дефектом и не относится к гарантийным обязательствам застройщика.

С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок.

Ниже в таблице представлен перечень наиболее часто встречающихся эксплуатационных (негарантийных) неисправностей, устранение которых собственник осуществляет самостоятельно либо с привлечением специалиста.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка открывания поворотнооткидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления

3.4. Электроснабжение и электрооборудование

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом (далее – Управляющая компания) при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является отводящий от электрощита кабель за автоматом защиты (если щит установлен на лестничной клетке) или конец вводного кабеля на входе в щит (если электрощит установлен в квартире).

Собственник помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения любых неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию. Повреждение электрических коммуникаций по вине правообладателя не является гарантийным случаем.

Не допускается:

- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети. Все ремонтные работы, а также подключение к электропроводке электрооборудования, осветительных приборов, должно осуществляться специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующих видов работ;
- использовать электроплиты для обогрева помещений.

Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использовать электроприборы, угрожающие пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- сверлить отверстия и забивать дюбеля на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой проводки;
- устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах для прокладки скрытой проводки.

ВНИМАНИЕ!

Несоблюдение указанных требований может привести к пожару. Проконсультироваться по возможностям подключения мощных электроприборов можно в Управляющей компании.

3.5. Система водоснабжения, канализации и сантехническое оборудование

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяется между собственником и Управляющей компанией при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является:

- для системы водоснабжения – первый запорный кран после отворота от стояков холодной и горячей воды на подводках в каждую квартиру;
- для системы канализации – ввод внутриквартирной канализации в общедомовой канализационный стояк.

Комплектация квартиры сантехническим оборудованием производится в соответствии с условиями ДДУ.

На подводках в каждую квартиру после запорного крана и фильтров установлены приборы учета расхода холодной и горячей воды. Ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена приборов учета должны быть обеспечены собственником. Ввод прибора учета (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей компанией.

Правообладатель обязан предоставить доступ специалистам Управляющей компании в жилое помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа правообладателя в предоставлении доступа расчет потребленных коммунальных ресурсов производится исходя из нормативов потребления в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

В случае установки факта несанкционированного подключения к инженерным сетям производится перерасчет объема потребленных коммунальных ресурсов за весь период с момента последней контрольной проверки.

Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать. Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно. Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилей и кранов не допускается.

Необходимо следить за состоянием резьбовых соединений. В случае возникновения повреждений (или подтеков) необходимо незамедлительно уведомить диспетчера Управляющей компании или аварийную службу. Принять необходимые меры для предотвращения залива помещения водой. Ослабление резьбовых соединений в процессе эксплуатации не является гарантийным случаем и может быть вызвано изменением температур теплоносителя и давления в системе при изменении внешних условий (зима-лето, проведение регламентных работ по наладке и промывке систем, и т.п.).

Правообладатели обязаны:

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- обеспечивать надлежащее содержание и эксплуатацию инженерного оборудования, находящегося в жилом помещении, в том числе обеспечивать положение запорной арматуры (на стояках ХВС, ГВС, отопления) в полностью закрытом или открытом положении.
- регулирующие органы задвижек и вентилей следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- закрывать стояки ХВС, ГВС, отопления и канализации коробом и ограничивать доступ к указанному общему имуществу многоквартирного дома. В случае, если же собственник самовольно закрыл стояки ХВС, ГВС, отопления, канализации коробом, то при аварийной ситуации указанный короб должен быть им демонтирован для проведения дальнейшей работы сотрудниками Управляющей компании;
- демонтировать предусмотренную проектом отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения;
- демонтировать перемычки циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, занижать проходной диаметр отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя;
- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- использовать запорную арматуру в качестве регулирующих устройств при не полностью открытом положении затвора;
- чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.

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

3.6. Система отопления

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и Управляющей компанией при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является:

- при стояковой системе отопления – система находится на балансе эксплуатирующей организации (за исключением радиатора).
- при скрытой разводке в полах квартиры и расположении коллекторной группы в общем коридоре – на первом запорном кране.

Правообладатели обязаны:

- во время сезонного запуска тепла и его отключения следить за приборами отопления для предотвращения протечек. В случае обнаружения протечек немедленно сообщить в Управляющую компанию;
- поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 20 °С в кухнях;
- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения Управляющей компании, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- устанавливать отопительные приборы и прокладывать системы отопления на балконах и лоджиях;
- полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведет к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков);
- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя вставлять на них, ставить посторонние предметы);
- производить строительные работы (сверление, штрабление) ближе 200 мм от осей трубопровода.

3.7. Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений

В жилых квартирах проектом предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным притоком и удалением воздуха. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон на последних двух этажах) или в стене.

Правообладатели обязаны:

- проветривать квартиру:
 - ▶ утром, днём, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
 - ▶ непрерывно в течение дня через приточный клапан;
 - ▶ непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте;
 - ▶ длительно после купания, влажной уборки, ремонта;
 - ▶ даже в отопительный период.
- соблюдать оптимальную относительную влажность воздуха в жилых помещениях в пределах 30 - 45%.

Не допускается:

- полностью или частично заклеивать и закрывать вытяжные отверстия;
- устанавливать принудительную вентиляцию (вытяжки). Система может разбалансироваться — запахи проникнут в квартиру к соседям;
- перекрывать поток уличного воздуха в квартиру;
- демонтировать вентканал;
- штробить стены с вентканалом, прятать в них провода и трубы.

ВНИМАНИЕ!

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 ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При необеспечении правообладателем требований по вентиляции, вышеуказанные проявления не являются для Застройщика гарантийными.

Если столкнулись с неисправностью работы вентиляции, проверьте, можно ли считать её гарантийной, и обратитесь в Управляющую компанию для устранения. В таблице такие причины выделены курсивом с нижним подчеркиванием.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендация по устранению
Конденсат на окнах/плесень	Повышенная влажность в помещении, недостаточная конвекция воздуха по внутреннему стеклу.	Откройте клапан инфильтрации воздуха. Проверьте вентканал — в нём не должно быть препятствий для удаления воздуха. Используйте проветривание. Поддерживайте влажность в помещении 40-55%.
Обратная тяга холодным воздухом Конденсат на стене рядом с вентканалом	<u>Вентиляция не может выйти на рабочие параметры, т. к. в незаселённых квартирах температурный режим может быть нарушен, и закрытые окна не обеспечивают приток, а также закрыт клапан инфильтрации воздуха.</u> <u>Происходит «передавливание» тёплого воздуха в вентканале холодным, более тяжёлым.</u> <u>Образуется воздушная пробка и переворот воздуха в вентканале.</u>	<u>Сообщите в УК.</u> Откройте клапан инфильтрации воздуха. Установите обратный клапан.
Посторонние запахи из вентканала	При включении вытяжек и вентилятора в общем канале создаётся избыточное давление, и воздух с запахом поступает в другие квартиры. Кроме этого, включение вытяжки и вентилятора при закрытых окнах создаёт «разряжение» воздуха в квартире — происходит подсос воздуха с запахом из других вентиляционных отверстий. Отсутствует приток воздуха с улицы.	Установите в каждое вентиляционное отверстие обратный клапан. Проветривайте квартиру регулярно.

3.8. Пожарная безопасность

Пожарная безопасность в многоквартирном доме обеспечивается при помощи:

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания, размещены эвакуационные таблички «Выход»;
- первичных средств пожаротушения;
- систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

Многоквартирный дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается в Управляющую компанию и организацию, осуществляющую обслуживание пожарной сигнализации.

Правообладатели обязаны:

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах дверей помещений;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные;

- при обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию;
- при наличии в помещении комплекта пожаротушения (квартирный пожарный шланг) обеспечить его целостность и подключение к выделенному крану в санузле.

Меры профилактики пожаробезопасности:

- контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами;
- выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой;
- не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра;
- ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон;
- несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

ВНИМАНИЕ!

- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- запрещается разводить в помещениях и местах общего пользования открытый огонь;
- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

При задымлении здания необходимо:

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

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в помещения верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть помещение, закрыв дверь в подъезд.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;
- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

При пожаре в квартире необходимо:

- СПАСАТЬ тех, кому угрожает непосредственная опасность. Позаботьтесь о детях и пожилых родственниках;
- ОБЕСТОЧИТЬ помещение;
- ЗАКРЫТЬ окна, дверь в помещение и на балкон, чтобы предотвратить тягу из подъезда;
- ПОТУШИТЬ источник возгорания самостоятельно, если это возможно;
- ПОКИНУТЬ помещение. Выйдите на улицу по незадымляемой пожарной лестнице. Пользоваться лифтом запрещено;

- ПРЕДУПРЕДИТЬ других правообладателей (крикните или позвоните в дверь). Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.

ВНИМАНИЕ!

При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в жилом помещении, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в жилом помещении.

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной на Объекте, можно получить в Управляющей компании.

3.9. Лифтовое оборудование

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.

Согласно действующему жилищному законодательству владельцем лифта в многоквартирном жилом доме является Управляющая компания, которая обеспечивает осуществление одного или нескольких видов работ по монтажу, демонтажу, эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту (включая организацию и выполнение аварийно-восстановительных и аварийно-технических работ, устранение неисправностей, не связанных с капитальным ремонтом), объекта самостоятельно либо на основании соответствующего договора со специализированной организацией.

ВНИМАНИЕ!

При обнаружении неисправности лифтового оборудования и возникновении аварийной ситуации на объекте правообладатель должен незамедлительно сообщить о данном факте в диспетчерский пункт Управляющей компании для принятия соответствующих мер реагирования, организации и выполнения аварийно-восстановительных и аварийно-технических работ.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры.

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.

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.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- 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.

3.10. Системы связи

Многоквартирный жилой дом подключен к сетям связи АО «КВАНТ-ТЕЛЕКОМ».

ВНИМАНИЕ!

Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с Управляющей компанией индивидуальные антенны телевидения и иное оборудование связи.

На Объекте предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем.

ВНИМАНИЕ!

Подключение и внесение изменений в структуру общедомовых сетей должно быть согласовано с Управляющей компанией. Проведение ремонтных работ с квартирным переговорным устройством разрешается выполнять только силами специализированной организации.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.

4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса РФ: Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

ВНИМАНИЕ!

Конструкция жилого дома не предусматривает возможность изменения несущих и ненесущих (ограждающих) строительных конструкций здания, в том числе устройства и расширения проемов в наружных и внутренних стенах здания, либо какое-либо иное изменение элементов строительных конструкций.

В силу особенностей проектирования конструкций крупнопанельных и объемно-блочных зданий любое изменение элементов внутренних и наружных стен (перегородок) может повлечь ослабление ее несущей способности и привести к ее аварийному разрушению.

Переустройство инженерных систем и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления. Завершение работ сдается по акту в Управляющую компанию.

Не допускается переустройство и перепланировка жилых 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 работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования жилых помещений под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- изменение целостного облика (фасада) дома без согласования с управляющей компанией и органами местного самоуправления;
- самовольная установка систем кондиционирования, спутниковых антенн и иного оборудования без согласования с управляющей компанией;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- ставить замки на переходных лоджиях (отсекать путь эвакуации) и пр.;
- вносить изменения в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, такие как:
 - ▶ пробивка проемов в стенах комнат;
 - ▶ замена остекления лоджий (балконов);
 - ▶ замена остекления окон или иных видов остекления;
 - ▶ объединение лоджий (балконов) с комнатами;
 - ▶ вынос на лоджии (балконы) радиаторов отопления;
 - ▶ застройка межбалконного пространства;
 - ▶ крепление каких-либо конструкций к ограждающим конструкциям лоджий (балконов) и т.п.

В случае выявления фактов самовольного вмешательства гарантия с конструкций остекления лоджий (балконов) и фасадов будет сниматься по всему стояку с выявленными вмешательствами. Ответственность за возможные последствия (появление протечек, падение элементов фасада, ограждающих конструкций и т.п.) будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором, собственником жилого помещения или иными лицами правил переустройства и перепланировки по их вине, устраняется в установленном действующим законодательством порядке за счет виновного лица.

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

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Правообладатели должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома, а также с учетом соблюдения законодательных норм и правил.

Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

Правообладатели обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Не допускается:

- размещать на лоджиях тяжелые предметы;

- хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- 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;
- при производстве ремонтных работ складировать строительный мусор на лестничной клетке, в холлах и на дворовой территории;
- выставлять мешки с бытовым мусором на лестничную клетку. Выносить бытовые отходы необходимо в контейнер для сбора мусора.

В соответствии с СанПиН 2.1.3684-21, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 3,

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- хранение и использование в помещениях общего имущества многоквартирного дома опасных химических веществ, загрязняющих воздух;
- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений;
- мойка транспортных средств, слив топлива и масел, регулировка звуковых сигналов, тормозов и двигателей на территориях земельных участков многоквартирных жилых домов.

Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Собственник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока (см. ч. 6 ст. 7 ФЗ 214).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического, инженерного оборудования и иных элементов, и изделий, входящих в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и устанавливается со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на работы по отделке Квартиры, а также на материалы и оборудование, используемые при выполнении указанных работ, составляет 3 (три) месяца со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. При этом гарантийный срок на комплектующие изделия, включая смесители, розетки, выключатели, сантехнические изделия, электроизделия, а также иные подобные материалы и оборудование, применяемые Застройщиком при выполнении отделки Объекта долевого строительства, во всяком случае, не может быть больше гарантийного срока, установленного производителем таких материалов и оборудования.

Участник долевого строительства (Собственник) обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка. В случае, если Участник долевого строительства (Собственник) препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлечённым им третьим лицом или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка продлеваются на соответствующий период.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований данной Инструкции, а также действий третьих лиц.

Нарушение требований настоящей Инструкции, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов, является основанием для возложения ответственности за ущерб, причиненный жилому помещению, общему имуществу, а также жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

В случае выполнения Участником долевого строительства (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 приёмки помещения по акту, Застройщик не несёт ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНИП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

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

Случаи, по которым Застройщик не несёт гарантийные обязательства:

- дефекты, которые собственник мог обнаружить при приемке объекта по акту приема передачи (видимые дефекты). Подписание акта приема-передачи без замечаний означает, что собственник не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого объекта;
- повреждения и недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- выхода из строя комплектующих (например, электрических лампочек, предохранителей, автоматов, износ уплотнителей, в т.ч. сантехприборов и т.д.);
- повреждения и преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником жилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (к примеру, закрытие вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- претензии, основанные на субъективных, завышенных требованиях к качеству, которые не установлены действующим законодательством, случаи «потребительского экстремизма» и злоупотребления правом в нарушение требований ст. 10 Гражданского кодекса РФ;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счёт собственных или привлечённых сил и средств.

При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет. На дату подписания

Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в договоре.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства.

Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка.

В течение 10 (десяти) дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения и / или мотивированный отказ в удовлетворении требований.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

ВНИМАНИЕ!

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.