

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

в многоквартирном доме по адресу:

Российская Федерация, Курская область,
городской округ город Курск, город Курск,
улица Энгельса, дом 115/6

УВАЖАЕМЫЕ КЛИЕНТЫ! ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС С ПОЛУЧЕНИЕМ КЛЮЧЕЙ!

Более 10 лет мы строим многоквартирные дома, используя комплексный подход к созданию современных жилых пространств. 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 по договору участия в долевом строительстве.

СПАСИБО, ЧТО ВЫБРАЛИ ГРУППУ КОМПАНИЙ «ИНСТЕП»!



СОДЕРЖАНИЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ И ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ _____	4
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ _____	5
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ И УСЛОВИЯХ ЭКСПЛУАТАЦИИ _____	5
3.1. Строительно-конструктивный тип здания (жилого дома) _____	5
3.2. Двери входные в жилые и нежилые помещения _____	6
3.3. Окна, балконные двери, остекление лоджий (балконов) и нежилых помещений _____	6
3.4. Электроснабжение и электрооборудование _____	9
3.5. Система водоснабжения, канализации и сантехническое оборудование _____	10
3.6. Система отопления _____	11
3.7. Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений _____	12
3.8. Пожарная безопасность _____	13
3.9. Лифтовое оборудование _____	15
3.10. Системы связи _____	16
4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ _____	16
5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ _____	17
6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА _____	18
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 К ИНСТРУКЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЖУРНАЛ СЕРВИСНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ _____	21

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ И ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

Застройщик	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНСТЕП.ЭНГЕЛЬСА» ОГРН: 1223600004100, ИНН: 3666263061, КПП: 366601001 394036, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 1, офис 514 Режим работы: будни с 9:00 до 18:00, суббота, воскресенье – выходной Адрес официального сайта: https://instep.city/kursk Адрес электронной почты отдела заботы о клиентах: zabota@instep.city Телефон: 8 (800) 550-04-84, +7 (4712) 900-230
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://vodokanal-kursk.ru/ Адрес электронной почты: abon@vodokanal-kursk.ru Телефон: +7 (4712) 70-06-14 (диспетчерская), +7 (4712) 22-76-33 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) 39-03-01 ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «РИР ЭНЕРГО» - «КУРСКАЯ ГЕНЕРАЦИЯ» ОГРН: 1056882304489, ИНН: 6829012680, КПП: 463243001 Адрес филиала: 305000, г. Курск, ул. Нижняя Набережная, д. 9 Адрес официального сайта: https://kursk.rirenergy.ru/ Адрес электронной почты: call-center@kursk.rirenergy.ru Телефон: +7 (4712) 39-48-68 (диспетчерская), +7 (4712) 36-03-92 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КВАНТ-ТЕЛЕКОМ» ОГРН: 1073667031030, ИНН: 3662124236, КПП: 366201001 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) 25-51-55 (диспетчерская), +7 (4712) 70-54-43 (аварийная служба)

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (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 – квартиры, нежилого помещения (далее также – Объект, Помещение) и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий.

Положения настоящей Инструкции 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, Собственник) обязаны поддерживать Объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования квартирами и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками Объектов в многоквартирном доме.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ И УСЛОВИЯХ ЭКСПЛУАТАЦИИ

3.1. Строительно-конструктивный тип здания (жилого дома)

Многоквартирный дом – жилой дом, состоящий из 5 (пяти) секций (1-й угловой и 4-х рядовых), расположенный по адресу: Курская область, город Курск, ул. Энгельса, 115/6.

Количество этажей в Многоквартирном доме:

- 20 (двадцать) этажей в секции №1 включают: подвальный этаж, в котором расположены помещение индивидуального теплового пункта, узлы ввода и учета тепла, электрощитовая, первый этаж со встроенными нежилыми помещениями, 17 (семнадцать) жилых этажей, технический этаж;
- 20 (двадцать) этажей в секции №2 включают: подвальный этаж, в котором расположены электрощитовые, первый этаж со встроенными нежилыми помещениями, 17 (семнадцать) жилых этажей, технический этаж;
- 20 (двадцать) этажей в секции №3 включают: подвальный этаж, в котором расположены помещение индивидуального теплового пункта, электрощитовая, помещение хранения уборочного инвентаря, первый этаж со встроенными нежилыми помещениями, 17 (семнадцать) жилых этажей, технический этаж;
- 19 (девятнадцать) этажей в секции №4 включают: подвальный этаж, в котором расположена электрощитовая, 17 (семнадцать) жилых этажей, технический этаж;
- 19 (девятнадцать) этажей в секции №5 включают: подвальный этаж, в котором расположены насосные и помещение водомерного узла, электрощитовая, 17 (семнадцать) жилых этажей, технический этаж.

Материал наружных стен Многоквартирного дома:

1) подвальный этаж: внутренний слой – монолитные бетонные стены (в секциях №1-№3) и наружные цокольные бетонные панели заводского изготовления (в секциях №4, №5), утепляющий слой ниже уровня земли – пенополистирольные плиты, выше уровня земли – минераловатные плиты, облицовочный слой – декоративный металлический лист с полимерным покрытием;

2) для встроенных нежилых помещений (1-й этаж в секциях №1-№3): внутренний самонесущий слой из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе, а также монолитные стены и колонны из бетона, средний слой – утеплитель из минераловатных плит, облицовочный слой – декоративный кирпич или тонкослойная декоративная штукатурка;

3) жилые этажи (2-18 этажи в секциях №1-№3, 1-17 этажи в секциях №4, №5) и технический этаж: внутренний слой – железобетонные стеновые панели заводского изготовления, утеплитель – пенополистирольные плиты марки с противопожарными рассечками из минераловатных плит, облицовка – тонкослойная декоративная штукатурка.

Материал перекрытия Многоквартирного дома:

1) перекрытие между подвальным и 1-м этажом, 1-м и 2-м этажами в секциях №1, №2, №3: монолитное толщиной 200 мм из бетона;

2) остальные перекрытия: железобетонные панели заводского изготовления.

Конструкция и иные характеристики Многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией «Группа многоэтажных жилых домов в границах земельного участка по адресу: г. Курск, ул. Энгельса, 115. Многоквартирный жилой дом поз.5 с объектами инженерного обеспечения».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома: «С».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома: 5 баллов.

ВНИМАНИЕ!

При эксплуатации Помещений не допускается штробление стен и 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/или 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 Объекта.

3.2. Двери входные в жилые и нежилые помещения

Дверь входная в квартиру – металлическая (комплектация уточняется проектом).

Дверь входная в нежилое помещение – алюминиевый профиль (комплектация уточняется проектом).

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, иной конфигурации и светопрозрачности для Помещений с внешней стороны – **запрещается**.

3.3. Окна, балконные двери, остекление лоджий (балконов) и нежилых помещений

Оконные и балконные дверные блоки квартир – ПВХ-профиль.

Остекление лоджий (балконов), включая витражи «в пол» – ПВХ-профиль.

Оконные блоки нежилых помещений – ПВХ-профиль без отделки откосов с установкой подоконной доски.

Витраж нежилого помещения – алюминиевый профиль с фасадной стороны Многоквартирного дома без отделки откосов и установки подоконной доски (геометрические размеры уточняются проектом).

Согласно проектному решению, конструкции остекления лоджий (балконов), включая витражи «в пол», витражей нежилых помещений 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!

В соответствии с ГОСТ 30674-2023, Собственник помещения обязан для обеспечения безопасности при эксплуатации светопрозрачных конструкций организовывать проведение контроля технического состояния (сервисное обслуживание) изделий не реже 1 (одного) раза в год силами сервисной организации – предприятия-изготовителя фурнитуры либо управляющей организации, заключив соответствующий договор сервисного обслуживания изделий.

Правообладатель самостоятельно оплачивает расходы на сервисное обслуживание изделий.

Специалистами в рамках сервисного обслуживания проводятся работы по очистке фурнитуры, уплотнителей, технологических отверстий, фальца, смазке движущихся элементов фурнитуры, регулировке фурнитуры и мелкому ремонту, включая замену поврежденных и изношенных деталей (при необходимости).

Информация о сервисном обслуживании с проставлением отметки вносится уполномоченным представителем предприятия - изготовителя фурнитуры либо управляющей организации в Журнал сервисного обслуживания (Приложение №1 к Инструкции).

К Журналу рекомендуется прилагать договор, акт выполненных работ, заказ-наряд, кассовый чек и иные документы сервисной организации. Обязанность обеспечить обслуживание, получить подтверждающие документы и сохранить Журнал возлагается на Правообладателя. Передача помещения другому собственнику или пользователю должна сопровождаться передачей Журнала.

Отсутствие записи в Журнале сервисного обслуживания и подтверждающих документов означает, что проведение обязательного сервисного обслуживания Собственником документально не подтверждено.

Нарушение настоящей Инструкции, выраженное в отсутствии ежегодного сервисного обслуживания светопрозрачных конструкций, привлечении неуполномоченных лиц либо самостоятельном выполнении работ, влечет прекращение гарантийных обязательств Застройщика в отношении соответствующих изделий.

Правообладатели обязаны не реже 2 (двух) раз в год (весной и осенью) обеспечивать техническое обслуживание светопрозрачных конструкций, выполняя следующие работы:

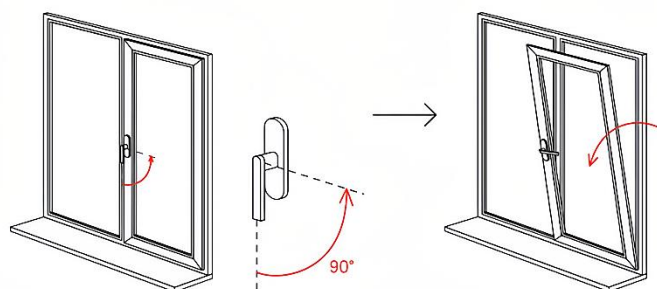
- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры;
- очищать механизмы изделий, резиновые уплотнители, водоотводящие каналы, расположенные в нижней части рамы окон от пыли и грязи, используя специальные чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- очищать светопрозрачные конструкции с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для ПВХ. 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:

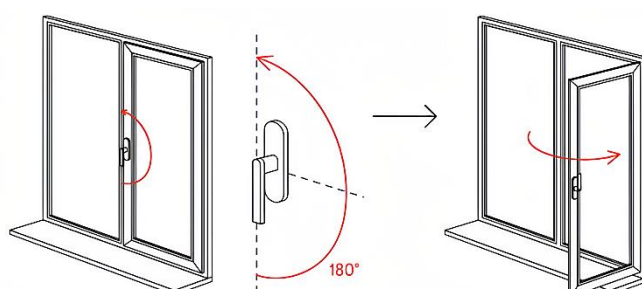
1) Створки с откидно-поворотным способом открывания с функцией TiltFirst:

- 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

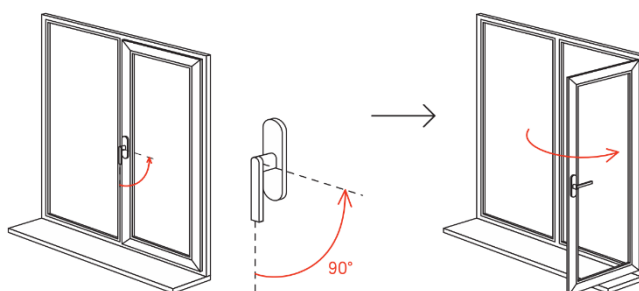


Режим открывания окна
с функцией TiltFirst

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 настоящей Инструкции;
- 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 в лоджии (балконе) 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 конец вводного кабеля на входе в электрощит с индивидуальным прибором учета электроэнергии, который установлен в помещении.

Собственник Объекта 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:

- использовать электроплиты для обогрева помещений;
- 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.

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

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использовать электроприборы, угрожающие пожарной безопасности Многоквартирного 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;
- штробить (прорезать 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 отвода от стояков холодной и горячей воды на подводках в квартиру, первый запорный кран после отвода от стояков холодной воды на подводках в нежилое помещение;
- для системы канализации – ввод внутриквартирной канализации в общедомовой канализационный стояк, ввод канализации нежилого помещения в общедомовой канализационный стояк.

Комплектация Объектов оборудованием производится в соответствии с условиями ДДУ.

На подводках в Помещение после запорного крана, фильтров и регуляторов перепада давления (необходимость размещения определяется проектом) установлены приборы учета расхода холодной и горячей воды (необходимость размещения определяется проектом). 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 Помещение для сверки 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, вентиля 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 и возможные 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:

- обеспечивать исправность внутриквартирных и общедомовых сетей водоснабжения, канализации для предотвращения засоров и неисправностей, которые могут повлечь затопление помещений и повреждение имущества;
- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

- не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и кранов;
- не допускать воздействия высоких температур, ударов, механических нагрузок и царапин на санитарные приборы, открыто проложенные трубопроводы, полиэтиленовые трубы;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать необходимые и возможные меры к их устранению;
- обеспечивать надлежащее содержание и эксплуатацию инженерного оборудования, находящегося в 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;
- 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;
- снимать хомуты с трубопроводов, оставляя трубу под своим весом.

Ответственность за оборудование, размещенное в Объекте, 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 помещения 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 помещениях 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 в лоджиях (балконах);
- полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведет к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков, витражей);
- оказывать нагрузки на приборы отопления (нельзя вставать на них, ставить предметы и т.п.);
- производить строительные работы (сверление) ближе 200 мм от осей трубопровода, штробить стены;
- изменять преднастройку термостатического регулятора тепла;
- жестко фиксировать трубопроводы к ограждающим конструкциям.

3.7. Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений

В Многоквартирном доме предусмотрена система естественной либо смешанной приточно-вытяжной вентиляции (определяется проектом). Помещения обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон на последних трех этажах; бытовые канальные вентиляторы на последних этажах).

Правообладатели обязаны:

- проветривать Помещение:
 - ▶ утром, днём, вечером по 5-10 минут при широко открытых окнах/створках лоджии (балкона);
 - ▶ 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 помещениях в пределах 30 - 45%.

Не допускается:

- полностью или частично заклеивать и закрывать вытяжные отверстия;
- перекрывать поток уличного воздуха в Помещение;
- 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. Происходит «передавливание» тёплого воздуха в вентканале холодным, более тяжёлым. 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 Помещения. Кроме этого, включение вытяжки и вентилятора при закрытых окнах создаёт «разряжение» воздуха в Помещении — происходит подсос воздуха с запахом из других вентиляционных отверстий. Отсутствует приток воздуха с улицы.	Установите в каждое вентиляционное отверстие обратный клапан. Проветривайте Помещение 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 квартирах, нежилых помещениях, 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.

В нежилых помещениях и местах общего пользования установлены пожарные шкафы и краны с пожарными рукавами.

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 лоджиях (балконах) и 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 (балконов) изнутри сгораемыми материалами и их загромождение 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 лоджию (балкон), прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре в лоджии (балконе) необходимо:

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

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках возгорания 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, двери в помещение и лоджию (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 Помещениях, материальная и уголовная ответственность возлагается на Правообладателей данных Помещений.

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной в 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 доме является Управляющая компания, которая обеспечивает самостоятельно либо с привлечением специализированной организации 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.

ВНИМАНИЕ!

При обнаружении неисправности лифтового оборудования и возникновении аварийной ситуации 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 дом подключен к сетям связи АО «КВАНТ-ТЕЛЕКОМ».

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

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

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 Российской Федерации: 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 многоквартирного 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 Помещений в Многоквартирном доме 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 помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций Многоквартирного 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 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.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- изменение целостного облика (фасада) Многоквартирного 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 (балконах) (отсекать путь эвакуации) и пр.;
- вносить изменения в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, такие как:
 - ▶ пробивка проемов в стенах комнат;
 - ▶ штробление стен и плит перекрытия;
 - ▶ 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), фасадов, стен и плит перекрытия будет сниматься по всему стояку с выявленными вмешательствами. Ответственность за возможные последствия (появление протечек, трещин на стенах, потолке, в местах сопряжения стен, плит перекрытий, падение элементов фасада, ограждающих конструкций и т.п.) будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.

Аварийное состояние Многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором, собственником 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 Помещений 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 Помещения, 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 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 лоджиях (балконах) 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 в лоджиях (балконах) тяжелые предметы;

- хранить в Помещениях, местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках Многоквартирного дома;
- выполнение в Помещениях работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в 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 территории земельного участка Многоквартирного дома.

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 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, а также результата производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав такого Объекта элементов отделки, устанавливается договором и не может составлять менее чем 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

Гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, на материалы и комплектующие, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Гарантийный срок на работы по отделке квартиры, а также на материалы и оборудование, используемые при выполнении указанных работ, устанавливается договором и не может составлять менее чем 3 (три) месяца со дня передачи квартиры Собственнику. 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 квартиры, во всяком случае, не может быть больше гарантийного срока, установленного производителем таких материалов и оборудования.

Правообладатель обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка. В случае, если Собственник препятствует их выполнению, Застройщиком либо привлечённым им третьим лицом 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 помещению, общему имуществу, а также жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

В случае выполнения Собственником (самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц) работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода многоквартирного 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 приеме 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 Помещения;
- дефекты, возникшие в результате нарушения Собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом 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;
- 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 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- 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 в течение гарантийного срока Собственник обязан известить Застройщика путем направления письменной претензии (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Собственником 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» - «Прозрачный бизнес», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в договоре.

В течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения Застройщиком от Собственника претензии с перечнем обнаруженных недостатков Объекта, а также с требованием их безвозмездного устранения, Стороны проводят совместный осмотр Объекта с целью подтверждения наличия недостатков, указанных в претензии Собственника, а также определения причин их возникновения, способов и сроков устранения (при подтверждении недостатков, допущенных в процессе строительства Объекта). Результаты осмотра фиксируются Сторонами в акте осмотра. Осмотр Объекта и составление акта осмотра Объекта выполняются в срок, указанный в настоящем абзаце, при условии обеспечения Собственником доступа в Объект.

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

Недостатки строительства, указанные в претензии Собственника, а также подтвержденные и зафиксированные Сторонами в акте осмотра Объекта, безвозмездно устраняются Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты составления Сторонами акта осмотра Объекта, если Сторонами не согласован более длительный срок устранения недостатков в акте осмотра Объекта. Устранение недостатков выполняется Застройщиком в сроки, указанные в настоящем абзаце, при условии обеспечения Собственником доступа в Объект.

При неустранении Застройщиком указанных недостатков в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты составления Сторонами акта осмотра Объекта или в срок, указанный в акте осмотра Объекта, Собственник вправе предъявить Застройщику иные требования, связанные с дефектами качества Объекта, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Стороны определили, что в целях урегулирования ситуации с обнаруженными Собственником недостатками Объекта, Собственник обязуется предоставить представителям Застройщика и привлеченным Застройщиком третьим лицам доступ в Объект в пределах сроков, установленных настоящим пунктом, в целях осмотра Объекта, а также последующего устранения подтвержденных в процессе осмотра Объекта недостатков строительства, указанных в претензии.

Стороны договорились, что в случаях непредоставления Собственником доступа в Объект или нарушении Собственником каким-либо иным образом порядка урегулирования ситуации с обнаруженными недостатками строительства Объекта, сроки, установленные настоящим пунктом для осмотра Объекта и составления акта осмотра, а также для безвозмездного устранения недостатков за счет Застройщика, продлеваются соразмерно количеству календарных дней, на протяжении которых представителям Застройщика и привлеченным Застройщиком третьим лицам не был обеспечен доступ в Объект.

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 Правообладателем указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Собственника права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 К ИНСТРУКЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ЖУРНАЛ СЕРВИСНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Отметки о проведении контроля технического состояния (сервисного обслуживания) светопрозрачных конструкций (изделий) и выполненных работах.

№	Дата выполнения работ	Наименование организации, выполнившей работы, подпись, фамилия, инициалы уполномоченного лица	Перечень выполненных работ
1		_____/_____ МП	
2		_____/_____ МП	
3		_____/_____ МП	
4		_____/_____ МП	
5		_____/_____ МП	
6		_____/_____ МП	
7		_____/_____ МП	
8		_____/_____ МП	
9		_____/_____ МП	
10		_____/_____ МП	