

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ»**

ИНСТРУКЦИЯ

**ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**в «Комплексе многоквартирных домов в г. Севастополь,
Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33, корпус № 2»**

Настоящая инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от «__» ____ 2022 г. по договору долевого участия в строительстве № _____ от _____ г. Текст инструкции также размещен на сайте Застройщика: <http://alfa-group-invest.ru>.

Основные термины и понятия:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «НОВЫЙ» (ИНН 9201531199, ОГРН 1209200002263, место нахождения: 299028, г. Севастополь, ул. Шелкунова, д. 1, помещ. i-27., осуществляющий застройку по адресу: в г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33.

Собственник – физическое или юридическое лицо, принимающее в собственность объект долевого участия в строительстве, расположенный в многоквартирном доме по адресу: в г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33, корпус № 2, по заключенному с застройщиком договору долевого участия в строительстве.

Объект долевого строительства, Квартира – жилое помещение, подлежащее передаче Собственнику по Акту приема-передачи и расположенное в многоквартирном доме по адресу: в г. Севастополь, Нахимовский район, шоссе Лабораторное, 33, корпус № 2.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»; Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ; СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», а также действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

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

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

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

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

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемую квартиру для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;
- допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемую квартиру для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование квартиры для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования;
- использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений.

2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

• Переоборудование Объекта долевого строительства (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.

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

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

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

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

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

• ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, наружных и внутренних стен, остекления, кровли и прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и целостности фасадов здания (включая, но не ограничиваясь, кондиционеры, слит-системы, бельевые верёвки и т.д.);
- нарушающие противопожарные требования к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- не допускаются прочие действия, нарушающие действующее законодательство РФ.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;

- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий);
- самовольно устанавливать сплит-системы, кондиционеры, спутниковые антенны, бельевые веревки и прочие конструкции, ведущие к ухудшению сохранности и целостности фасадов здания;
- нарушать защитный слой железобетонных конструкций;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования.

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

3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом и расположенные в нем жилые и нежилые помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- На объект долевого строительства – 5 (пять) лет, начиная со дня их передачи;
- На инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем – 3 (три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства;
- На материалы, оборудование, комплектующие изделия объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (двух) лет с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры (смесители, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, гибкие подводки к смесителям и бачку унитаза, электроавтоматы, арматуру в смывном бачке, электроплиты, счетчики, двери и пр.), в основном, составляет один год с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

На основании п. 7. ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Собственником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Собственником Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

ВНИМАНИЕ!

В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 (пяти) лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

- **Недостаток** – нарушение потребительских свойств многоквартирного жилого дома, объекта долевого строительства, лишаящее собственника возможности использовать их по назначению.
- **Гарантийный случай** – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства многоквартирного жилого дома.

При выявлении **Недостатка**:

- Собственник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес управляющей компании.

- Управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

- Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить об этом организацию, ответственную за выполнение работ, в которых выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

- Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

- Застройщик в течение 7 (семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Риск наступления ухудшения Недостатка, связанного с неисполнением обязанности, установленной в данном пункте, возлагается на собственника.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке объекта долевого строительства в акте приемки-передачи;

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа объекта долевого строительства;

- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства;

- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом объекта долевого строительства, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;

- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;

- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником объекта долевого строительства;

- 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 эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства объекта долевого строительства собственником или привлеченными им третьими лицами;

- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;

- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;

- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока;

- иные дефекты, не являющиеся гарантийным случаем.

4. ОКНА

Металлопластиковые окна ПВХ.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается;

Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис.1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим - поворотное открывание**);

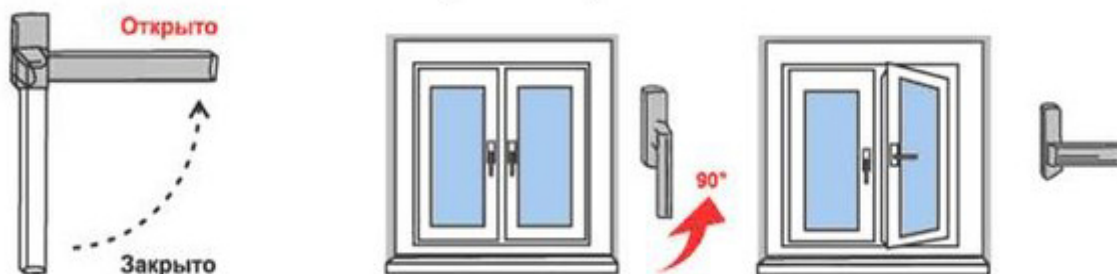


Рис.1

Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (**откидной режим**);

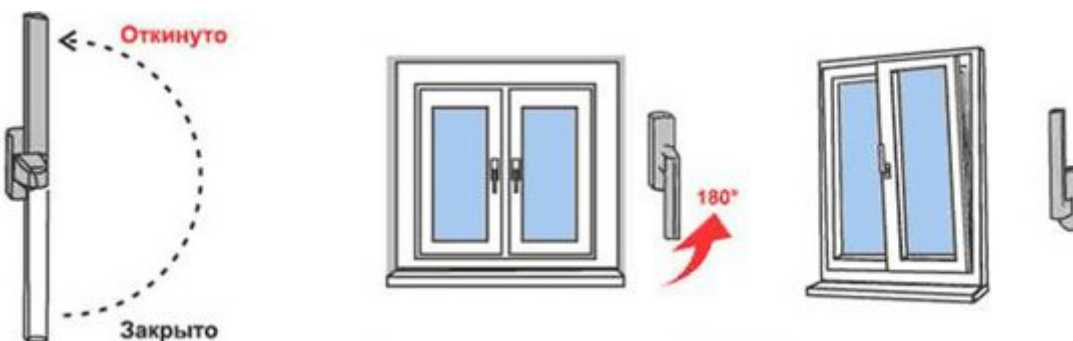


Рис.2

Для запираения створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрото» на Рис.2);

Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис.3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрото».



Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно – это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. *Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.*

Рекомендации по эксплуатации.

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

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (**регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами**);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), **не содержащим кислот или смол**;
- счищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью **мягкой ткани**, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиковых изделий, **не содержащих** растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон **нельзя применять** царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха **выше «нуля»** следующие режимы открывания: **сплошной, откидной или щелевой**, а при температуре наружного воздуха **ниже «нуля»** разрешен для постоянного пользования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного (залпового) - **режим сплошного открывания**).

*В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. **Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.***

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому **необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.**

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

ВНИМАНИЕ:

- **не допускается** касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- **не допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- **не допускается** чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- **не допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- **не допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- **не допускаются** прочие действия, которые могут повлечь поломку пластиковых окон и дверей.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть её и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток тёплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

Важно! В случае, если установлено остекление балконов, то при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на балкон, так как герметичность конструкции не предусмотрена проектными решениями.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИРЫ

5.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводный автоматический выключатель, а также автоматы, разделенные на группы освещения и розеточные сети, в том числе на газовый котёл.

Для каждой квартиры в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливается Быстродействующий защитный выключатель.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления быстродействующим защитным выключателем в положение «ВКЛ».

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели.

Для повторного включения быстродействующего защитного выключателя необходимо нажать кнопку «Возврат» до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя в положение «ВКЛ».

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления.

ВНИМАНИЕ:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах.

- Не допускается использование газовых плит для обогрева помещений.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электротехническую продукции при включенном электропитании в сети.

- Не допускаются прочие действия, нарушающие положения действующего законодательства РФ.

5.2 Системы связи.

ВНИМАНИЕ:

Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с управляющей компанией индивидуальные антенны телевидения.

5.3. Температурно-влажностный режим.

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

5.4.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.7. СанПиН 2.1.2.2645-10 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

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

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инfiltrации».

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

5.4. Вентиляция.

В жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. 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 форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон) или в стене.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

ЗАПРЕЩЕНО:

- нарушать целостность и смещать железобетонные вентиляционные каналы;
- нарушать целостность коаксиальных дымоходов;
- запрещены прочие действия, нарушающие положения действующего законодательства РФ.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапаны приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотеваает и плачет»), на

поверхности наружных стен (стены «мокну») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривания помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30-45%.

5.4. Отопление

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

ВНИМАНИЕ!

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях; Не допускается осуществлять регулировку внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже обозначенных значений (как пример, когда в квартире собственника никто не проживает).
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

5.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

Обеспечение горячей водой осуществляется путем прохода холодной воды через индивидуальный тепловой пункт (двухконтурный газовый котел). Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50°С.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной. Необходимо знать, что счетчик рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или заменяться на новый (см. паспорт).

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подволок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир 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.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного водоснабжения;
- Ответственность за 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;
- Запрещается нарушать целостность или смещать внутридомовые стояки водоснабжения и канализации;
- Запрещены прочие действия, нарушающие положения действующего законодательства РФ.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов:

- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником;
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей компанией;
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в квартиру для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, перерасчет производится исходя из нормативов потребления;
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

5.6. Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке.

При эксплуатации лифтов в новом доме **допускается** повышенный шум в их работе.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари;

- Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы;
- Проникать в шахту и приямок лифта;
- Ввозить в кабину или выталкивать из неё коляску с ребёнком;
- Перегружать лифт согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта;
- При остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- Прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- Транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение.

6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

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

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

6.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

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

7. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир и (или) помещений должны обеспечивать соблюдение следующих санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке квартиры 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 прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить текущий ремонт квартиры и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах **допускается, при условии** соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. **Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;**
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена;
- Работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке;
- **В жилых домах запрещается производство работ:**
 - в воскресные и нерабочие праздничные дни;
 - в часы, когда не допускается нарушение тишины и покоя граждан (ранее 8 и позднее 20 часов);
 - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;
 - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
 - с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается** размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- **Не допускается** хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- **Не допускается** курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого 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);
- **Не допускается** на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- **Не допускается** самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- **Не допускается** 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.

К действиям, нарушающим тишину и покой в ночное время относятся нарушения, подпадающие под определение административных правонарушений, а именно:

- а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;
- б) крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;
- в) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- д) производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;
- ж) совершение иных действий.

8. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

8.1. Порядок действий при пожаре

- При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом дежурному службы спасения по телефонам 101 или 112, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.
- При локальном характере пожара (в жилом или нежилом помещении) необходимо попытаться произвести его тушение самостоятельно.
- В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

ВНИМАНИЕ!

- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
 - Повышающим личную безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию;
- Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и их загромождение сгораемыми предметами.**
- Запрещаются прочие действия, нарушающие положения действующего законодательства РФ.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае выполнения владельцем квартиры или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

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

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

9.3. Сведения об основных конструкциях объекта долевого строительства:

- строительно-конструктивный тип здания – безригельный монолитный железобетонный каркас с диафрагмами жесткости;
- наружные стены тех.подполья – монолитные железобетонные;
- наружные стены выше 0.000 – блоки из газобетона;
- панели перекрытий – монолитные железобетонные плиты;
- перегородки – блоки из газобетона;
- лестницы –лестничные марши железобетонные;
- кровля – скатная по металлическим прогонам – металлический профнастил по обрешетке;
- заполнение световых проемов – оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом
- фундаменты – монолитная железобетонная лента
- квартира передана в «черновой отделке»: установлен индивидуальный газовых котел.

10. ТЕЛЕФОНЫ ЭКСТРЕННЫХ СЛУЖБ

- **Единый телефон службы спасения – 112;**
- **МЧС России по г. Севастополю – 101;**
- **Полиция – 102;**
- **Скорая медицинская помощь – 103;**
- **Аварийная служба ПАО «Севастопольгаз» – 104;**
- **Поисково-спасательная служба г. Севастополя – +7(8692)54-33-97.**