



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

109052, г. Москва, ЮВАО,
внутригородская территория
муниципальный округ Рязанский,
Окская улица, дом 7А.

2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Описание объекта долевого строительства
3. Основные сведения о конструктивных элементах несущих и ограждающих конструкций
4. Жилое помещение в многоквартирном доме
 - 4.1 Правила содержания квартир
 - 4.2 Перепланировка и переустройство
5. Условия эксплуатации оборудования жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме
 - 5.1 Двери входные в жилое помещение
 - 5.2 Двери межкомнатные
 - 5.3 Окна, балконные двери, французские балконы
 - 5.4 Стены, перекрытия, полы
 - 5.5 Санузел
 - 5.6 Электроснабжение и электрооборудование
 - 5.7 Локальная вычислительная сеть (ЛВС). Телефонная связь. Интернет. Система коллективного приема телевидения. Закладные конструкции систем связи
 - 5.8 Система СВДС (домофон)
 - 5.9 Система водоснабжения
 - 5.10 Система канализации
 - 5.11 Система отопления
 - 5.12 Система кондиционирования
 - 5.13 Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений
6. Санитарно-эпидемиологические требования
7. Требования пожарной безопасности
8. Гарантийные обязательства

1. Общие положения

Положения Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (далее – Объект) являются обязательными для лиц, приобретших и использующих помещения по иным сделкам.

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

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

В соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 N 64

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

При эксплуатации жилых помещений требуется:

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

Категорически запрещается пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбеля в вентиляционные блоки, вносить изменения в фасады, стены холлов, коридоров, мест общего пользования (далее – МОП), расширять существующие и выполнять новые проемы в стенах и перегородках, сносить стены и перегородки.

Ремонт жилых помещений под улучшенную отделку (евроремонт) рекомендуется начинать не ранее, чем через 2–3 года после сдачи дома в эксплуатацию.

2. Описание объекта долевого строительства

Общая характеристика: "Жилого комплекса многоэтажных домов с подземным паркингом и нежилыми встроенными помещениями на первых этажах: в том числе дошкольная образовательная организация на 150 мест и помещения свободного назначения", расположенного по адресу:

109052, г. Москва, ЮВАО, ул. Окская, дом 7А.

Почтовый адрес	109052, г. Москва, ЮВАО, внутригородская территория муниципальный округ Рязанский, Окская улица, дом 7А.
Строительный адрес	109052, г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, вл.26
Серия	Индивидуальные
Тип постройки	Монолитный с вентилируемым фасадом
Год постройки	2021г.
Количество этажей	9-10-12-13-30 + тех. этаж + 1 подземный, в т. ч.: Корпус 1: - секция 1 - 10 эт. - секции 2, 5 - 30 эт. - секции 3, 4, 6 - 13 эт. Корпус 2: - секции 1, 2 - 10 эт, - секции 3, 6 - 30 эт. - секции 4, 5 - 13 эт. Корпус 3: - секция 1 - 12 эт, - секции 2, 3- 9 эт.
Количество подъездов	Корпус 1 – 5 шт. (Подъезды №1, 2, 3, 4, 5) Корпус 2 – 5 шт. (Подъезды №6, 7, 8, 9, 10) Корпус 3 – 3 шт. (Подъезды №11, 12, 13)
Общий строительный объем (куб. м)	545 054,0
Строительный объем выше отм. 0,000 (куб. м)	420 303,0
Строительный объем подземной части (куб. м)	124 751,0
Количество квартир, шт.	1 862, в т. ч.: Корпус 1 – 832 Корпус 2 – 895 Корпус 3 – 135
Общая площадь квартир, м ²	84 867,5 в т. ч.: Корпус 1 – 37 348,3 (36 963,4) Корпус 2 – 40 229,3 (39 950,60) Корпус 3 – 7 289,9 (7 269,1)
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего	35

имущества в многоквартирном доме, шт.	
Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, м ²	Всего – 17 568,01 кв. м., в том числе: Кладовые помещения 1к-338к – 718,1 Машино-места в паркинге – м/м1-м/м741 – 9 985,7

3. Основные сведения о конструктивных элементах несущих и ограждающих конструкций многоэтажного жилого комплекса

Наименование конструкций	Материалы отделки, облицовки конструкций
Наружные стены	Ограждающие конструкции наземной части: Наружные стены - стена из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600 кг/м ³ (200 мм); утеплитель: нижний слой Техновент Н (ПРОФ) (НГ) 140мм + верхний слой Техновент ОПТИМА (НГ) 40 мм; воздушный зазор 120-200 мм; вентилируемый фасад: облицовка клинкерным кирпичом толщ. 24 мм (цвет – RAL 7022; 8008) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором, алюминиевые кассеты толщ. 2 мм (цвет – RAL 1001) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором.
Перегородки	Перегородки из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600кг/м ³ (200 мм). Перегородки из пазогребневых гипсовых панелей ПГП толщиной 80,100 мм (для с/у) и толщиной 80 мм (для внутриквартирных). Ограждение транзитных шахт из кирпича полнотелого М75 толщиной 120 мм.
Кровля	Кровля неэксплуатируемая, рулонная плоская, с внутренним водостоком.
Фундаменты под всей площадью застройки	Корпус 1: Секции 2, 5 – свайно-плитный фундамент с плитным ростверком толщиной 1500 мм (бетон В30, F150, W8), заливаемый по основанию из буронабивных железобетонных свай (бетон В30, В40, F150, W8) диаметром 820 мм, длиной 20,5, 21,4, 29,1, 29,9 м. Секции 1, 3, 4, 6 - фундаментные плиты толщиной 800 мм (бетон В25, F75, W8) по бетонной подготовке В7.5, лежащие на естественном основании. Корпус 2: Секции 3, 6 – свайно-плитный фундамент из буронабивных железобетонных свай (бетон В30, В40, F150, W8) диаметром 820 мм, длиной 24,2, 25,6, 25,2, 26,2 м.

	<p>Секции 1, 2, 4, 5 - фундаментные плиты толщиной 800 мм (бетон В25, F75, W8) по бетонной подготовке В7.5, лежащие на естественном основании.</p> <p>Корпус 3 - фундаментные плиты толщиной 800 мм (бетон В25, F75, W8) по бетонной подготовке В7.5, лежащие на естественном основании.</p>
Вертикальные конструкции надземной части	<p>Корпус 1; 2; 3</p> <p>Наружные стены - стена из монолитного железобетона (180-200-250-300 мм); утеплитель: нижний слой Техновент Н (ПРОФ) (НГ) 140мм + верхний слой Техновент ОПТИМА (НГ) 40 мм; воздушный зазор 120-200 мм; вентилируемый фасад: облицовка клинкерным кирпичом толщ. 24 мм (цвет – RAL 7022; 8008) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором, алюминиевые кассеты толщ. 2 мм (цвет – RAL 1001) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором.</p>
Конструкции перекрытий поэтажно по всей высоте здания:	<p>Корпус 1; 2; 3</p> <p>Толщина плит перекрытий типовых этажей – 180 мм (В25, F75, W4) Первого этажа (-0,150), 16 этажа (+46,700) и покрытий – 200 мм (В25, F75, W4). В перекрытиях некоторых секций имеются локальные участки с увеличенной толщиной до 200 мм.</p>
Перечень ограждающих несущих конструкций многоэтажного дома жилого комплекса наземной части	<p>Наружные стены - стена из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600 кг/м3 (200 мм); утеплитель: нижний слой Техновент Н (ПРОФ) (НГ) 140мм + верхний слой Техновент ОПТИМА (НГ) 40 мм; воздушный зазор 120-200 мм; вентилируемый фасад: облицовка клинкерным кирпичом толщ. 24 мм (цвет – RAL 7022; 8008) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором, алюминиевые кассеты толщ. 2 мм (цвет – RAL 1001) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором.</p>
Перегородки по всем этажам здания	<p>Перегородки из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600кг/м3 (200 мм).</p> <p>Перегородки из пазогребневых гипсовых панелей ПГП толщиной 80,100 мм (для с/у) и толщиной 80 мм (для внутриквартирных). Ограждение транзитных шахт из кирпича полнотелого М75 толщиной 120 мм.</p>
Окна и балконные двери	<p>Оконные системы типа MastTech-67 со встроенным воздушным клапаном.</p> <p>Теплый алюминиевый профиль, двухкамерный стеклопакет.</p> <p>Системы балконных дверей типа MastTech-67 со встроенным воздушным клапаном.</p> <p>Теплый алюминиевый профиль, двухкамерный стеклопакет.</p>
Дверь входная	<p>Дверной блок (ДПС 2100-1000 Л EIS60 ГОСТ Р57327-2016) металлический одностворчатый, противопожарный EIS60 с одним замком.</p>

Дверь внутренняя, глухая	Броско Дизайн, Модель DALLAS 75
Отделка квартиры	
Плитка напольная (коридор)	Kerama Marazzi Простоун, Светлый Беж. и Серый светлый (600x600)
Плитка напольная (санузел)	Kerama Marazzi Простоун, Беж. светлый и Беж. темный (99x402)
Ламинат	Quick-Step Perspective UF 915 (1043) (1380x156x9,5)
Плитка напольная (кухня)	Kerama Marazzi Селет Вуд беж.обрезной и Темно обрезной (96x600x9,5)
Потолок натяжной	ПВХ SAROS design
Потолок под покраску	Водоэмульсионная краска Dulux
Плитка настенная	Kerama Marazzi Простоун, Серый Беж. и Серый светлый (600x300)
Обои	Армирующее покрытие Vitrulan VPP200 Aqua
Покраска (обоев)	Краска водоэмульсионная RAL9003(NCS S 2005-Y80R)
Плитка настенная (фартук)	Kerama Marazzi, Монто Тиберио, лапатинированный (600x1195)
Сантехническое оборудование	
Стальной трубчатый радиатор с нижним подключением высотой 300мм	КЗТО РС
Внутренний напольный конвектор в зоне французского балкона	Бриз
Инсталляция + кнопка	Ideal Standard W3710AA, W3708AA
Унитаз + крышка	Ideal Standard T007801, T 352701(365x550)
Раковина круглая38*38+керамическая накладка слива.	Ideal Standard T292901, T854601 (380x380) Ideal Standard T296101, T854601 (450x450)
Смеситель (настенного монтажа)	Ideal Standard A6938AA, A5948NU
Смеситель	Ideal Standard BC268AA
Ванна + комплект для монтажа	BetteForm арт 2941-000, B23-1500 (1500x700x600)
Ванна + комплект для монтажа	BetteForm арт 2942-000, B23-1500 (1600x700x600)
Ванна + комплект для монтажа	BetteForm арт 2947-000, B23-1500 (1700x750x600)
Душевой поддон + комплектация для монтажа	Ideal Standard
Электрический полотенцесушитель классика с греющим кабелем	ПСН-09-01(600x400)
Перечень индивидуальных приборов учета (ИПУ)	

Наименование, место установки ИПУ	Марка, тип, диаметр ИПУ / Срок поверки
Тепловая энергия, межквартирный холл, гребенка отопления	Пульс СТК Ø15 / 6 лет
Холодная вода, межквартирный холл, на гребенке ХВС	Пульс 15-УИ-80, Ø15 / 6 лет
Горячая вода, межквартирный холл, на гребенке ГВС	Пульс 15-УИ-80, Ø15 / 6 лет
Электрическая энергия, межквартирный холл, этажный шкаф (ЩЭ)	Меркурий-200.02 / 16 лет
Кондиционирование	
Наружный блок, на кровле	ARUM100LTES; ARUM120LTES ARUM140LTES; ARUM160LTES ARUM180LTES; ARUM200LTES; ARUM220LTES
Внутренний настенный блок, в кухне-гостиной.	ARNU05GSJC4; ARNU07GSJC4; ARNU09GSJC4; ARNU12GSJC4

4. Жилое помещение в многоквартирном доме

4.1 Правила содержания квартир

Права и обязанности правообладателей, использующих жилые помещения в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Жилищным кодексом Российской Федерации.

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

ВНИМАНИЕ!

Текущий ремонт жилого (нежилого) помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) выполняется собственником принадлежащего ему помещения.

Периодичность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (отверстий) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) необходимо уточнить в управляющей организации возможность проведения этих работ и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для их выполнения.

4.2 Перепланировка и переустройство

Виды перепланировки и переустройства

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

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

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

Не допускается переустройство и перепланировка жилых помещений:

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

Категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

Любые вмешательства в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада.

В случае выявления фактов самовольного вмешательства в конструкции остекления балконов и фасадов будет сниматься по всему стояку с выявленными вмешательствами. Ответственность за возможные последствия (появление протечек, падение фасадной плитки в случае наличия вентилируемых фасадов и т.п.) будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.

Перепланировки или переоборудование в квартирах, любые вмешательства в несущие и ограждающие конструкции фасада, в инженерные коммуникации и системы обеспечения жилого дома производятся только при согласовании указанных действий в установленном законом порядке.

За качество и последствия таких работ несет ответственность лицо, выполнившее указанные работы. В случае установления факта вмешательства Застройщик вправе прекратить действие гарантийных обязательств.

В процессе эксплуатации возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен, в зоне опирания плит перекрытий, местах примыкания бетонных стен к газобетонным перегородкам. Все эти трещины обычно появляются в течение 1–3 лет эксплуатации здания и неопасны для эксплуатации. Указанные трещины должны устраняться собственником самостоятельно при проведении текущего ремонта внутри квартиры.

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

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

5. Условия эксплуатации оборудования жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме

5.1. Двери входные в жилое помещение

Металлическая дверь имеет большую массу, приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защелку и привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя механизм защелки или замок в целом. Поэтому во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о дверную коробку. Спокойное и плавное открывание и закрывание гарантирует длительное и безотказное функционирование двери.

При отпирании и запираии замков ключом ни в коем случае не нажимайте на ручку, снимающую дверь с защелки. В противном случае при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на засовы, что сокращает срок службы этих механизмов на 75% и может привести к заклиниванию замка, тогда дверь смогут открыть только специалисты. Иначе говоря, сначала откройте замок и только потом нажмите на ручку.

Запирать и отпирать дверь ключом, отпирать и запирать дверь на задвижку следует только после того, как Вы убедитесь, что дверь зафиксирована на защелку.

Если Вы сомневаетесь, что дверь зафиксирована на защелку, то приложите к двери захлопывающее усилие. В момент запираия двери на защелку слышен характерный щелчок, свидетельствующий о выскакивании защелки из замка и входе ее в ответный паз коробки. Выполнение этого правила обеспечит замку щадящий режим эксплуатации, при этом усилия на ключе и на вертушке задвижки при отпирании и запираии будут наименьшими.

Не допускаются резкие удары дверного полотна о различные препятствия и о дверной короб.

Запрещается подвергать полимерное покрытие двери химическому воздействию.

Во избежание набухания элементов панели или отклеивания пленки не следует допускать намокания ее поверхности. При попадании влаги на панель ее необходимо удалить при помощи сухой ткани. Не допускайте попадания на панель кислот, щелочей, одеколонов, растворителей и т.п.

Не допускайте попадания на панель прямых солнечных лучей, так как под их воздействием может измениться цвет, произойти отслоение пленки или растрескивание.

Для очистки поверхности панели протрите ее сначала влажной, затем сухой тканью. В случае сильных загрязнений следует использовать мыльный раствор.

Категорически запрещается использовать для очистки дверей и панелей различные абразивные материалы.

Дважды в год необходимо смазывать все подвижные детали двери, такие как петли, ригели замки, цилиндры и другие механизмы (для смазочных работ можно купить машинное масло).

Один раз в три месяца, видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки;

5.2. Двери межкомнатные

Межкомнатные двери долго служат только в отапливаемом помещении, с оптимальной температурой от +18 до +24 °С при относительной влажности воздуха в пределах 30–45%. Большие колебания влажности и/или температуры могут привести к появлению трещин и искривлению отдельных элементов конструкции двери. При несвоевременном проветривании в помещении возможна повышенная влажность воздуха, которая может привести к порче элементов дверей (разбухание, отслоение и т.п.).

Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.

Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо смазывать не реже раза в год.

Нельзя использовать чистящие средства, которые в своем составе содержат сильнодействующие химические вещества и абразивные материалы, для ухода за дверной поверхностью. Растворители также для этого не подходят. Используйте только те средства, где на этикетке специально указывается разрешение для ухода за мебелью. Четко придерживайтесь Инструкции по эксплуатации.

На дверное полотно, а также элементы наличника и коробки нельзя оказывать механическое воздействие. Противопоказан контакт с горячими предметами. Берегите двери от прямых солнечных лучей и воды. В процессе эксплуатации открывание и закрывание дверей не должно производиться способами, вызывающими повреждение целостности полотна, коробки, наличника, а также повреждение покрытия. Все перечисленные факторы способны нарушить целостность их покрытия, изменить цвет, являются причиной появления трещин, потертостей, сколов и прочее.

Категорически запрещено попадание на дверное полотно различных кислотных или щелочных смесей.

Двери в ванной комнате должны находиться постоянно в открытом проветриваемом состоянии, за исключением времени, когда данной комнатой пользуются.

5.3. Окна, балконные двери, французские балконы

ВНИМАНИЕ!

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме обязаны обеспечивать техническое обслуживание окон, балконных дверей за свой счёт.

Регулировка фурнитуры не является неисправностью. Первоначальная регулировка выполнена до передачи помещения собственнику.

ВНИМАНИЕ!

В соответствии с ГОСТ 21519-2003 Блоки оконные из алюминиевых сплавов, оконная конструкция не является воздухопроницаемой. Допускается воздухопроницаемость до 17,0 мЗ/ч на м2 оконной конструкции.

Для поддержания правильного функционирования конструкций необходимо регулярно, один-два раза в год проводить их периодическое обслуживание. К периодическому обслуживанию конструкций относится:

- Смазка подвижных элементов фурнитуры
- Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
- Осмотр и очистка резинового уплотнения
- Осмотр крепежных элементов.

Уход за алюминиевым профилем

Рекомендуется:

- один раз в год производить чистку алюминиевых частей конструкций; при этом не следует применять бензины, растворители и чистящие средства, содержащие кислоты и разъедающие вещества, порошковые (шлифующие) средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой;
- в случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия использовать корректоры, маскирующие царапины, а если повреждения значительные, для их ремонта возможно использование алюминиевой смолы.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается:

- устанавливать на конструкции без дополнительного расчета снаружи и изнутри, какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные;
- подвергать профиль воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию;
- не допускать непосредственного соприкосновения стекла (стеклопакетов) с алюминиевыми деталями;
- скалывать наледи или смерзшейся снег с элементов конструкции;
- чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами;
- размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°C на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности конструкций.

Уход за заполнениями

Рекомендуется:

- регулярно производить чистку заполнения или сухим, или полусухим, или мокрым способами; при сухой очистке используются специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки; при полусухом способе после нанесения пасты остекление промывается; мокрую очистку выполняют чистой водой или специальными

растворителями; - при этом не допускается применение моющих средств, являющихся агрессивными к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается подвергать заполнения воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию; - производить чистку заполнений абразивными предметами

Уход за уплотнителями

Рекомендуется:

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

ВНИМАНИЕ!

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

Эксплуатация и обслуживание фурнитуры

Все операции с запорной ручкой следует выполнять без чрезмерных усилий и только тогда, когда створка находится в прижатом к раме положении. Попытки изменить функцию при открытой или недостаточно прижатой к коробке створке могут привести одновременно к повороту и наклону створки - двойному открыванию.

Фиксация открытого положения створок окон и дверей возможна только при установке дополнительных деталей фурнитуры (например, при установке ограничителей наклона и поворота створки).

После монтажа конструкции окна или двери не допускается производство строительных влажных и сухих работ, при открытом (откинута) положении створки окна (двери), во избежание повреждения подвижных и запирающих элементов фурнитуры.

Створка должна быть полностью закрыта, если окно в откидном положении открывается или закрывается из-за возникшего давления (ветер) или разряжения воздуха (сквозняк).

Оконные и дверные блоки оснащены высококачественной фурнитурой, она проста в эксплуатации, качественные материалы и антикоррозионное покрытие гарантирует долгий срок её эксплуатации. Однако, из-за неправильной эксплуатации фурнитуры в ряде случаев возможны нарушения в её работе: заедание, оконная ручка может плохо поворачиваться и т.п. Возможные причины этого – засорение фурнитуры (например, строительным мусором) или чрезмерный износ подвижных элементов, вызванный отсутствием смазки.

Рекомендуется:

- регулярно контролировать надежность крепления и износ ответственных деталей фурнитуры; в случае необходимости, осторожно подтянуть крепежные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей;

- не реже одного раза в год смазывать все подвижные детали фурнитуры;
- нанесение смазочного средства осуществлять чистой кисточкой;
- смазку производить только в условиях, исключающих попадание на подвижные элементы фурнитуры пыли, грязи, строительного мусора и абразивных веществ.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается:

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

Рекомендуется:

Регулярное проветривание помещения.

Новые окна изменяют не только интерьер в помещении, но и условия вентиляции, теплообмена и микроклимат в Вашей квартире. Они обеспечивают очень плотное запираение, делают Ваше жилище намного теплее, защищают от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, они препятствуют "естественным сквознякам", что затрудняет отвод излишней влаги из помещения. Влага в помещениях выделяется из различных источников, главным из которых является человек; в результате его дыхания и потовыделения влажность воздуха существенно повышается. Большие объемы влаги выделяются в результате стирки, готовки, уборки помещений и принятия душа. Дополнительными источниками влагообразования являются комнатные растения.

Таким образом, в помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках наружных ограждающих конструкций, т.е. на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата, а при сильных морозах, вдоль алюминиевой рамки – наледи.

Для предупреждения подобных явлений, необходимо, прежде всего, снижать влажность помещения путем регулярного проветривания, что не требует дополнительных затрат, либо установкой системы вентиляции или кондиционера. Исходя из условий комфортности, влажность в помещении должна быть не более 35-40%.

Для предотвращения возникновения запотевания необходимо соблюдать несколько условий:

1. Проветривайте все помещения 3-4 раза в день по 15 минут и каждое утро в течение 20 минут (особенно спальную комнату).
2. Во время проветривания должны быть по возможности шире открыты (а не отклонены), что обеспечит эффективное проветривание за короткий промежуток времени.
3. Температуру в помещении не рекомендуется понижать ниже 15С.
4. Не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.

Возможные неисправности фурнитуры.

Оконные блоки оснащены высококачественной фурнитурой, она проста в эксплуатации, качественные материалы и антикоррозийное покрытие гарантируют долгий срок ее эксплуатации. Однако, из-за неправильной эксплуатации в ряде случаев возможны нарушения в ее работе: заедание, оконная ручка может плохо поворачиваться и т.д. Возможные причины этого - засорение фурнитуры (например строительным мусором) или чрезмерный износ подвижных элементов, вызванный отсутствием смазки.

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную плану, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Ваша ручка снова плотно зафиксирована.

ВНИМАНИЕ!

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие (навешивание) створки должны проводиться только квалифицированными специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна.

Гарантийный срок на комплектующие составляет один год со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте – 15.09.2022 г.

Претензии не принимаются в случаях повреждений и дефектов, возникших в результате:

- не соблюдения требований и условий эксплуатации алюминиевых конструкций, указанных в настоящей инструкции;
- нарушения указанного в настоящей инструкции температурно-влажностного режима при эксплуатации, проведении ремонтно-строительных и штукатурных работ;
- нарушения рекомендаций по уходу за алюминиевыми конструкциями;
- действия природных катаклизмов (град, ураган и т.п.);
- хулиганских действий третьих лиц и др.

5.4. Стены, перекрытия, полы

Стены

Наружные стены выполнены из ячеисто-бетонных блоков и монолитного железобетона. Во внутренних стенах, в кладке перегородок, в штрабах и под штукатуркой выполнена разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей).

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

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

Трещины на стенах, потолке, в местах сопряжения стен, плит перекрытий, возникшие в результате осадки здания и по иным причинам, в пределах, допустимых строительными нормами и правилами, не относятся к гарантийному случаю.

Перегородки

Перегородки выполнены из ячеисто-бетонных блоков и пазогребневых гипсовых панелей, по которым под штукатуркой выполнена скрытая разводка сетей электроснабжения, поэтому все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом исполнительной съемки скрытой проводки.

Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона. В стяжке пола выполнена скрытая разводка трубопроводов отопления и водоснабжения, поэтому все работы, связанные с ремонтом следует выполнять с учетом исполнительной съемки скрытой проводки.

Полы

По плитам перекрытия выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостей отделочных работ.

В целях сохранности скрытых коммуникаций электрических систем, систем отопления и водоснабжения в полах запрещается пробивка или сверление.

В случае замены металлических дверей необходимо обеспечить сохранность труб, проходящих в стяжке в полу дверного проема.

Ламинат

При эксплуатации полов с покрытием ламинатом запрещается использовать чистящие абразивные и агрессивные вещества – только специальные мягкие средства или воду с мылом. Не допускается лить чистящие средства (или воду) непосредственно на пол. Не допускается использовать воск для пола и моющие средства на масляной основе, а также чистящие средства, образующие пленку. При этом недопустимо применять жесткие щетки и губки, абразивные (царапающие/соскабливающие) микроволокна – допустимо только протирать пол влажной, но не мокрой мягкой тряпкой. Кроме того, возможно осуществлять сухую уборку пылесосом и подметать. Следует регулярно проводить уборку для удаления пыли, песка и мелких частиц грязи, которые изнашивают напольное покрытие, воздействуя на него как абразив. При этом попадание жидкостей на покрытие может привести к деформации, нарушению его ровности и целостности, изменению цвета, вздутию. Пролитую жидкость необходимо удалить быстро, белой чистой тканью, до того, как пятно высохнет. Потом необходимо вымыть пол чистой водой (влажной, но не мокрой мягкой тряпкой).

Противопоказан контакт с горячими предметами. Во избежание появления царапин следует не допускать хождения по покрытию на каблуках, быть осторожным при хождении в обуви с черной подошвой, при передвижении мебели и прочих предметов, не допускать падения тяжелых и острых предметов. Ножки всех столов и стульев должны иметь защитные приспособления для защиты от появления царапин на ламинате (например, войлочные накладки). При этом цветные, в том числе черные, резиновые накладки могут привести к необратимому изменению цвета, поэтому они недопустимы к использованию. На мебель и технику с роликами следует установить мягкие ролики. Переставляя тяжелую мебель, следует ее приподнимать. Не разрешается покрывать лаком, шлифовать и циклевать пол.

При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Ламинат является «плавающим полом», поэтому любой крепеж мебели, техники и т.д. к полу категорически запрещен.

Керамическая плитка/керамогранит

Ежедневный уход за напольной плиткой заключается в сметании мусора веником или щеткой с мягкой щетиной. Это поможет избежать появления царапин и повреждения межплиточной затирки. В ванной комнате, в условиях повышенной влажности мытье кафельной плитки с использованием мыла может спровоцировать появление плесени. Следует следить за тем, чтобы в составе используемого средства для ухода за плиткой не содержалось кислот. Агрессивные моющие средства разрушают материал, которым заполняются швы между плитками, а также наносят вред покрытию плитки.

Желательно использовать средства, предназначенные для защитной обработки плитки (гидрофобные средства, восковые мастики). Они защищают межплиточное пространство от возникновения плесени, придают поверхности плитки водоотталкивающие свойства, образуют нескользящую поверхность. Особенно это актуально для ухода за плиткой в ванной, так как здесь бывают большие перепады температуры и повышенный уровень влажности.

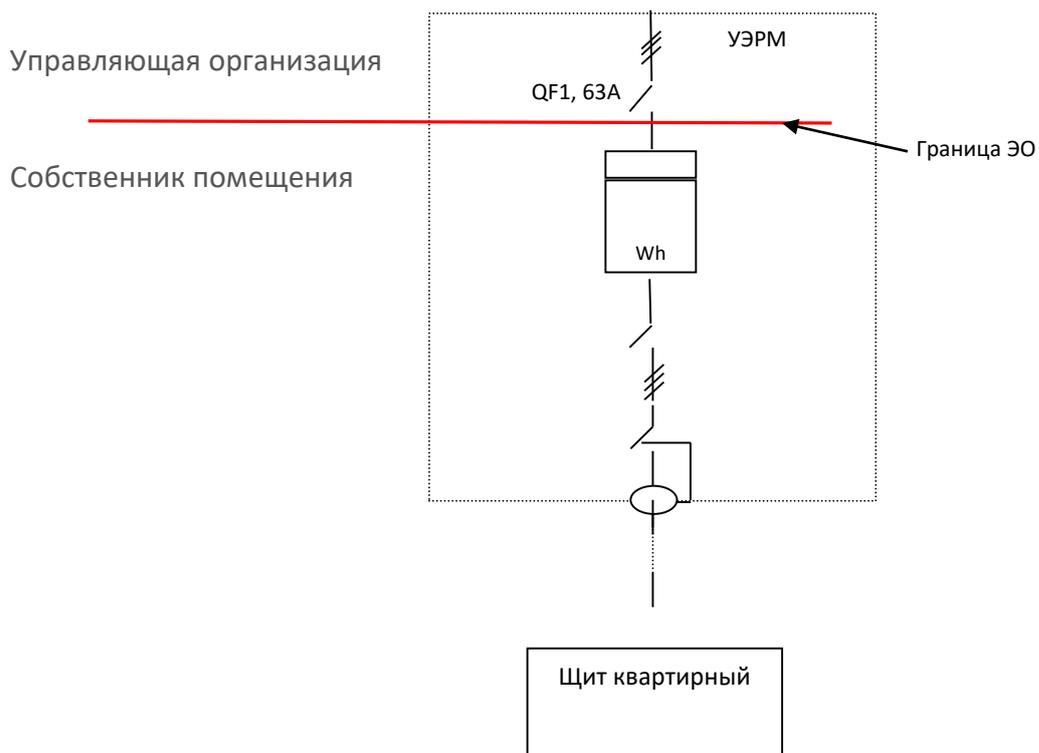
5.5. Санузел

Ежедневно проветривайте санузел до полного высыхания всех поверхностей. Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка, а также межплиточные швы должны быть цельными. Сантехнические и др. коммуникации в полу и стенах также должны быть выполнены герметично.

5.6. Электроснабжение и электрооборудование

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы энергоснабжения между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание, согласно Акта разграничения.

Электроснабжение осуществляется от этажного УЭРМ на напряжение 220/380В, согласно следующей схемы:



Границей эксплуатационной ответственности (ЭО) между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению Помещения являются наконечники отходящего кабеля на вводном выключателе QF1 в УЭРМ.

Граница разграничения выделена на схеме и обозначена красным цветом.

Электроснабжение квартир осуществляется с помощью этажных щитков типа ЩЭ производства ИЕК. На каждом этаже в поэтажном коридоре устанавливается щит ЩЭ. В каждом ЩЭ смонтированы: приборы учета – многотарифные электронные однофазные счетчики прямого включения, выключатели – разъединители, автоматические выключатели, устройства защитного отключения с номинальным током утечки 100 мА

Ввод электроэнергии в квартиры однофазный, потребляемая мощность квартиры – 10 кВт.

Для учета электроэнергии, расходуемой каждой квартирой, в каждом щите ЩЭ установлен электронный однофазный многотарифный счетчик с функцией управления нагрузкой марки Меркурий 200.02 230В. 5-(60)А.

Автоматизированная система контроля и учета электропотребления удаленно считывает информацию и передает данные на сервер в АО «Мосэнергосбыт».

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители Энергонадзора согласно действующим правилам по монтажу электроустановок.

Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку. Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к электросчетчику.

Техническое обслуживание счетчика в местах установки заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок в работе.

ВНИМАНИЕ!

Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации.

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

Повреждение электрических коммуникаций по вине правообладателя не является гарантийным случаем.

Ответственность за качество присоединения конечных приборов (люстры, светильники и т.п.) несет правообладатель.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью превышающие технические возможности внутридомовой сети.

ВНИМАНИЕ!

Несоблюдение указанных требований может привести к пожару. Проконсультироваться по возможностям подключения мощных электроприборов можно в организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью клеммной коробки с заземляющим контактом.

ВНИМАНИЕ!

Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Кабели и провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечении заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется 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.

ВНИМАНИЕ!

Для исключения аварийной ситуации:

- перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) помещения, необходимо осуществить все действия, им предшествующие и предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ;

■ перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо руководствоваться исполнительной съемкой на скрытую разводку и уточнить в эксплуатирующей организации возможность (при необходимости с использованием приборов) и рекомендуемые места для выполнения этих работ;

■ убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки;

■ не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещение.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

ВНИМАНИЕ!

Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

ВНИМАНИЕ!

Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

Установка стиральной и посудомоечных машин

Работы по установке стиральной и посудомоечной машин должны выполняться специализированными организациями, в соответствии с инструкцией по установке машины.

Стиральную машину необходимо устанавливать в ванной комнате или санузле.

Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием рекомендована установка специального клапана.

Приборы учета электроэнергии

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители энергоснабжающей организации согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

Техническое обслуживание счетчика заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счетчика, выполняется управляющей компанией с письменным уведомлением собственника обо всех выявленных неисправностях.

В обязанность собственника входит контроль сроков проверки всех приборов учета энергоресурсов.

5.8. Локальная вычислительная сеть (ЛВС). Телефонная связь. Интернет. Система коллективного приема телевидения. Закладные конструкции систем связи

Подключение жилого дома к сети телефонной связи общего пользования, сети передачи данных (интернета), телевидения осуществляет оператор связи и передачи данных.

Для подключения абонентов к сетям связи оператором связи предусматривается прокладка этажных распределительных кабелей с подключением их к оптическим распределительным шкафам оператора связи (ОРШ ОС). Кабели прокладываются в слаботочных нишах СС.

Для подключения абонентов жилого дома к телефонной связи общего пользования, к сети передачи данных и телевидения предусмотрено место для установки ОРШ ОС в помещениях СС корпуса 1 (сек.1,3), корпуса 2 (сек.1,5) и корпуса 3 (сек3). Установку на каждом этаже оптических распределительных коробок (ОРК) предусматривает оператор связи.

Прокладку оптических магистральных кабелей от кластерной муфты до устанавливаемых ОРШ ОС выполняет оператор связи.

Предусмотрено установку мультимедийных шкафов в прихожей каждой квартиры. Прокладку дроп-кабелей от ОРК, установленных в стояках СС до мультимедийных шкафов осуществляет оператор связи.

В квартирах прокладка дроп-кабелей и установка ONT осуществляется оператором связи по заявкам жильцов квартир, и настоящим проектом не предусматривается.

5.8 Система СВДС (домофон)

Назначение системы:

- Ограничить доступ посторонних лиц в здание;
- Создать комфорт и безопасность жильцов.

Возможности системы:

- Позволяет осуществлять двухстороннюю связь «житель (далее – абонент) – посетитель» (и разрешать вход в подъезд), «диспетчер – абонент», «диспетчер – посетитель».
- Дистанционное открывание входной двери – из квартиры, используя кнопку доступа, установленную в квартирном переговорном устройстве (далее – КПУ).

ВНИМАНИЕ!

При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

Эксплуатация системы

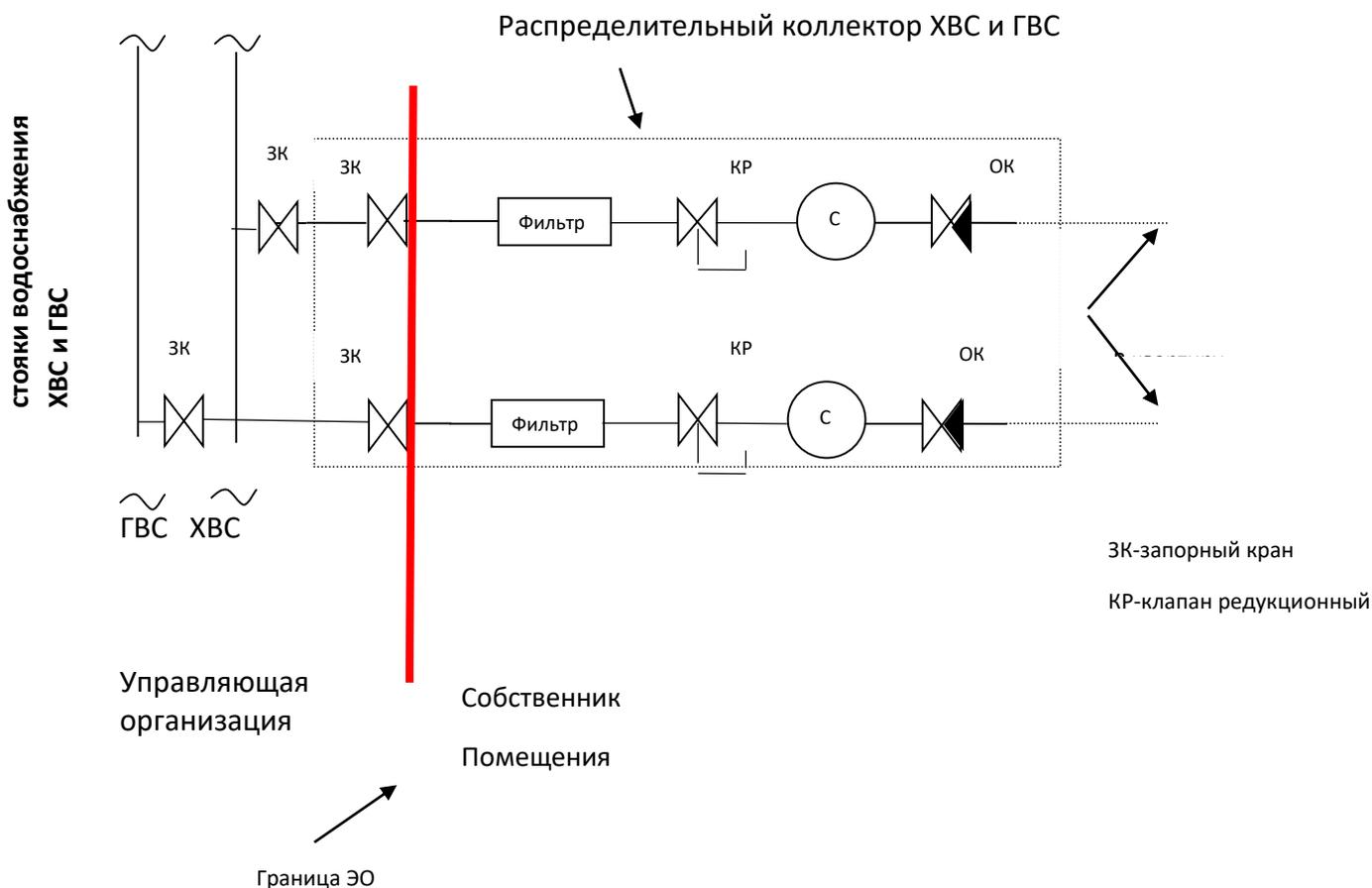
В Вашей квартире предусмотрен вывод отдельного кабеля для квартирного переговорного устройства (для домофона), который в дальнейшем согласно заявки жителя оператор связи обеспечивает звуковую связь посетителя с абонентом или диспетчером.

ВНИМАНИЕ!

В дальнейшем ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.

5.9 Система водоснабжения

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы холодного и горячего водоснабжения между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание, согласно Акта разграничения:



Граница ЭО после первого запорного крана по резьбовому соединению на распределительных коллекторах ХВС и ГВС, расположенных в межквартирном холле и обозначена красной линией.

Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы водоснабжения:

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, вентилях и кранов не допускается.

ВНИМАНИЕ!

Необходимо следить за состоянием резьбовых соединений. В случае возникновения повреждений (или подтеков) необходимо незамедлительно уведомить диспетчера эксплуатирующей организации или аварийную службу. Принять необходимые меры для предотвращения залива помещения водой.

Ослабление резьбовых соединений в процессе эксплуатации, а так же износ уплотнителей сантехнического оборудования в процессе эксплуатации не является гарантийным случаем и может быть вызвано изменением температуры теплоносителя и давления в системе при изменении внешних условий (зима-лето, проведение регламентных работ по наладке и промывке систем, и т.п.).

ВНИМАНИЕ!

О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю эксплуатирующей организации. Не смывайте остатки пищи с посуды в раковину, удаляйте остатки пищи, прежде чем мыть посуду. Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.

ВНИМАНИЕ!

В конструкциях стяжки пола, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций.

ВНИМАНИЕ!

Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо предварительно совершить действия, предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ:

- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить магистрали трубопроводов, утеплять полы от системы ГВС, заменять диаметры подводов к приборам.
- Эксплуатацию счетчиков, кранов, фильтров следует производить согласно инструкции на такое оборудование.
- Периодически необходимо прочищать фильтры силами эксплуатирующей или иной специализированной организации.
- При замене установленной арматуры на другую рабочее давление устанавливаемой арматуры должно соответствовать параметрам проектной арматуры.

- При длительном отсутствии правообладателя, для предотвращения каких-либо протечек на системах холодного и горячего водоснабжения необходимо сообщить эксплуатирующей организации для перекрытия запорной арматуры.
- Запрещается производить строительные работы (сверление, штрабление) ближе 200 мм от осей трубопровода.
- В случае отсутствия горячей или холодной воды необходимо сообщить эксплуатирующей организации.

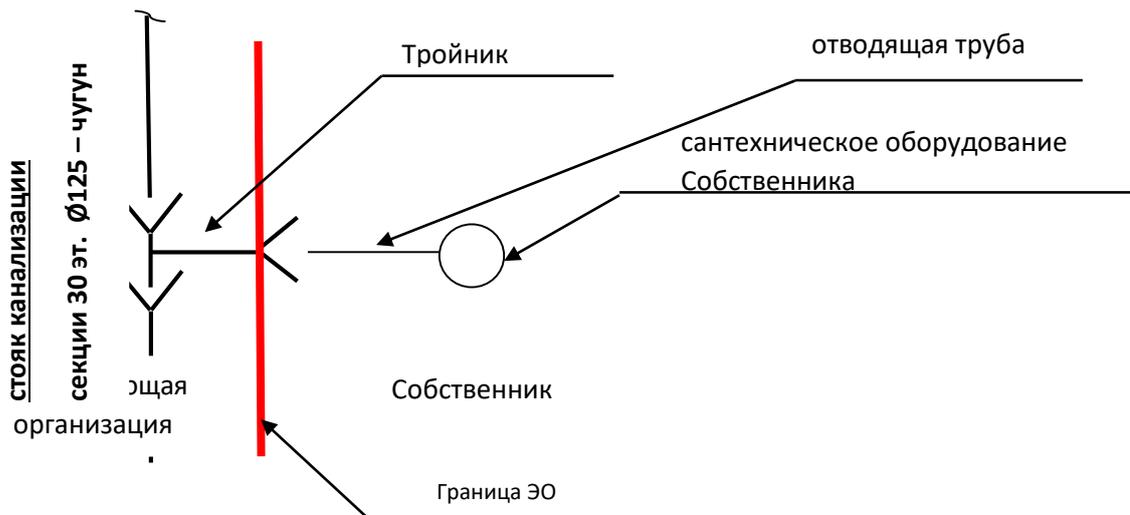
Внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения с водомерными узлами у каждой квартиры располагаются в коллекторных шкафах межквартирных холлов и комплектуется запорным устройством, водосчётчиком, с обратным клапаном после водосчётчика для предотвращения обратного движения воды и сглаживания гидравлических ударов, сетчатым фильтром, регулятором давления, а также устройством первичного внутриквартирного пожаротушения на трубопроводе холодной воды.

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

- Ремонт, метрологическая поверка и замена приборов учета при необходимости осуществляются за счет средств собственника квартиры;
- монтаж и демонтаж приборов учета воды производятся при отсутствии давления в трубопроводе;
- при снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в шесть месяцев (или другой срок, указанный в паспорте фильтра);
- необходимо постоянно производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки;

5.10 Система канализации

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы хозяйственно – бытовой канализации между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание, согласно Акта разграничения:



Граница ЭО бытовой канализации по выходному патрубку тройника бытовой канализации в помещении Собственника обозначена красной линией.

Проходы стояков системы хозяйственно – бытовой канализации из полипропиленовых труб через межэтажные перекрытия оборудуются противопожарными муфтами.

На магистралях системы хозяйственно – бытовой канализации устанавливаются прочистки и ревизии.

Монтаж стояков системы хозяйственно – бытовой канализации выполняются скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением доступа для ремонта и обслуживания через сервисные лючки, размером не менее 300х300 мм. При необходимости добавить дополнительный отвод канализации обратитесь в управляющую компанию.

ВНИМАНИЕ!

- Не выливайте в канализацию цементные растворы, штукатурки, краски и прочие строительные смеси и не выбрасывайте твердые бытовые отходы: это может привести к засору.
- При монтаже труб канализации в квартире соблюдайте уклон от сантехприборов к канализационному выпуску не менее 3 см на 1 метр для трубы Ду-50, не менее 2 см на 1 метр для трубы Ду-100.
- Не проводите работы с общедомовым стояком канализации: это может привести к аварии и затоплению.

ВНИМАНИЕ!

Текущая очистка отводящих канализационных труб от загрязнений, появляющихся в процессе эксплуатации, является обязанностью правообладателя и не относится к гарантийным обязательствам Застройщика.

Правообладатель должен следить за герметичностью трубопроводов, манжет, сифонов и не допускать их повреждения.

Если в процессе эксплуатации запорная арматура стала пропускать воду в чашу унитаза, необходимо выполнить регулировку арматуры. Указанный дефект не является гарантийным. Правообладатель обязан следить за надежным креплением унитаза и при необходимости подтягивать крепежные элементы.

ВНИМАНИЕ!

Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые, во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности, запрещается выбрасывать в канализацию:

твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.); кофейная гуща; сигаретные окурки; газетная и оберточная бумага; текстиль; песок; строительные отходы; жир, масло, бензин, растворитель и пр.; проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т. д.); прокладки, подгузники; освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

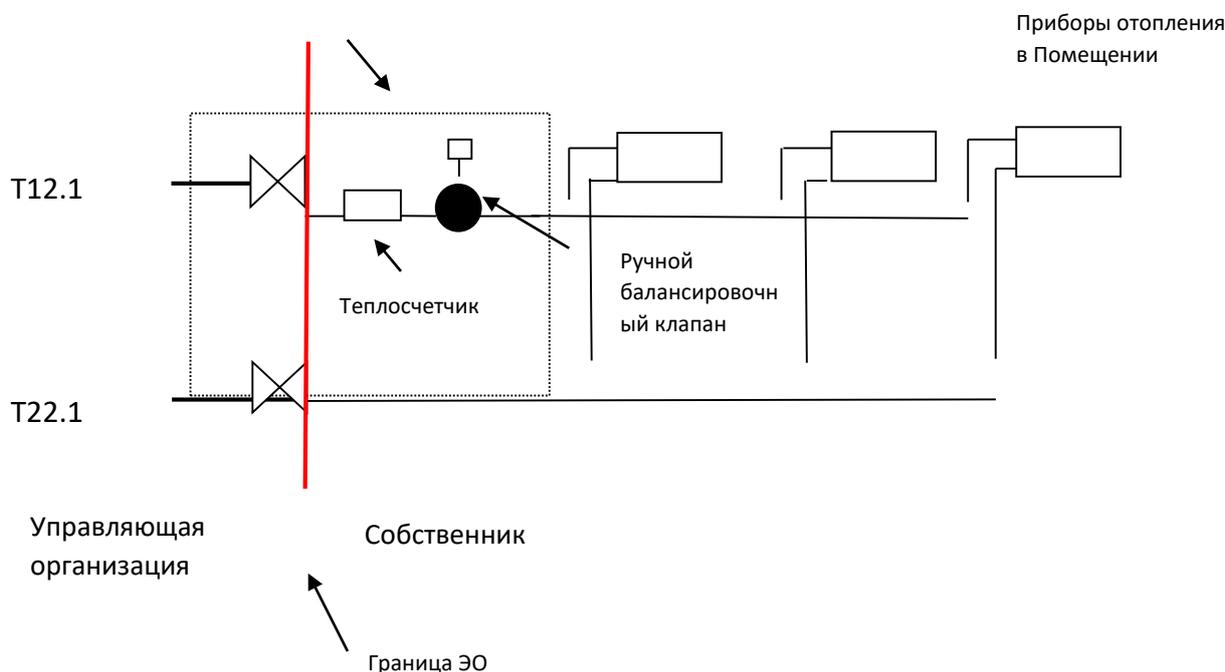
В каждой точке канализационного слива имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Жители квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива (умывальники, кухонные раковины, напольные трапы).

Если Вы долго (более месяца) не пользуетесь водой, то водяной затвор может пересохнуть и в помещении может появиться неприятный запах. В местах присоединения канализационных стояков к магистрали установлены ревизии для прочистки сети, ревизии установлены также на отдельных этажах.

Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.

5.11 Система отопления

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы отопления между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание, согласно Акта разграничения:



Граница эксплуатационной ответственности после первых запорных кранов по резьбовому соединению на распределительном коллекторе системы отопления, расположенном в межквартирном холле и обозначена красной линией.

Распределительный коллектор отопления, расположен в межквартирном холле.

Во время сезонного запуска тепла и его отключения следить за приборами отопления для предотвращения протечек. В случае обнаружения протечек немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

Теплоносителем в системе отопления является вода с расчетными температурными параметрами 90 - 70 С.

Система отопления жилой части - поквартирная двухтрубная с тупиковым движением теплоносителя.

Установка этажного распределительного коллектора осуществлена в общем жилом межквартирном холле. Этажный коллектор поквартирного отопления оснащён запорно-регулирующей арматурой. На каждом ответвлении предусмотрены приборы учета тепловой энергии, которые оборудованы интерфейсным выходом с возможностью передачи сигнала на диспетчерский пункт в систему учета.

Разводка трубопроводов отопления жилой части от этажных шкафов до квартир выполнена в стяжке пола межквартирного коридора.

Прокладка трубопроводов из труб типа РЕХ предусматривается в гофротрубе в стяжке пола.

В качестве отопительных приборов для квартир используются стальные трубчатые радиаторы с нижним подключением высотой 300 мм (КЗТО РС). А также для отопления в зоне французского балкона в полу применяется низкопрофильный конвектор (Бриз).

На приборах жилых помещений установлены термостатические клапана для регулирования теплоотдачи каждого прибора и необходимая запорно-регулирующая арматура, позволяющая производить отключение каждого прибора. Автоматические регуляторы и запорную арматуру на приборах отопления следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение. Все отопительные приборы оснащены устройством для выпуска воды.

ВНИМАНИЕ!

Автоматические регуляторы на системе отопления не обеспечивают полное перекрытие теплоносителя в прибор отопления. Указанный факт не является дефектом устройства. Попадание грязи в регулирующие устройства, приводящие к нарушению их работоспособности, не являются гарантийным случаем и подлежат устранению эксплуатирующей организацией путем промывки устройства или регламентной промывки системы.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее, чем в нижней) нормален для принятой системы отопления и свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов.

Рекомендации по эксплуатации

- Не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Квартирная лучевая разводка осуществляется в толщине пола (при производстве ремонтных работ необходимо учитывать данные обстоятельства);
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

Терморегуляторы: настройка и эксплуатация

Главная задача любой системы отопления – обеспечить в отапливаемом помещении комфортную температуру воздуха. Эта температура может быть разной, в зависимости от назначения помещения, но неизменной в течение дня.

Для того чтобы восстановить тепловой баланс в помещении, необходимо уменьшить либо увеличить количество теплоты, поступающее в помещение от тепловых приборов. Эту задачу выполняют регулировочные клапаны, которые устанавливаются на подводящих трубах отопительных приборов. Так, на радиаторе имеется клапан с ручным управлением, который обеспечивает увеличение потока теплоносителя (температуры радиатора) при откручивании крышки клапана по часовой стрелке (вплоть до ее снятия) или уменьшение потока теплоносителя (температуры радиатора) при закручивании крышки клапана против часовой стрелки.

ВНИМАНИЕ!

- По окончании отопительного сезона максимально откройте клапан терморегулятора, повернув головку влево до упора. Канал будет открыт, иголка штока из него выйдет и засориться он не сможет.
- Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского. Кран Маевского предназначен для стравливания воздуха из систем водяного отопления и отопительных приборов. Кран Маевского установлен в одном из верхних узлов подключения (для предотвращения завоздушивания системы).
- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3–4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли.
- Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведет к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).
- Запрещается производить строительные работы (сверление, штрабление) ближе 200 мм от осей трубопровода.
- Работы, нарушающие целостность полов, следует проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов.
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя вставлять на них, ставить посторонние предметы).

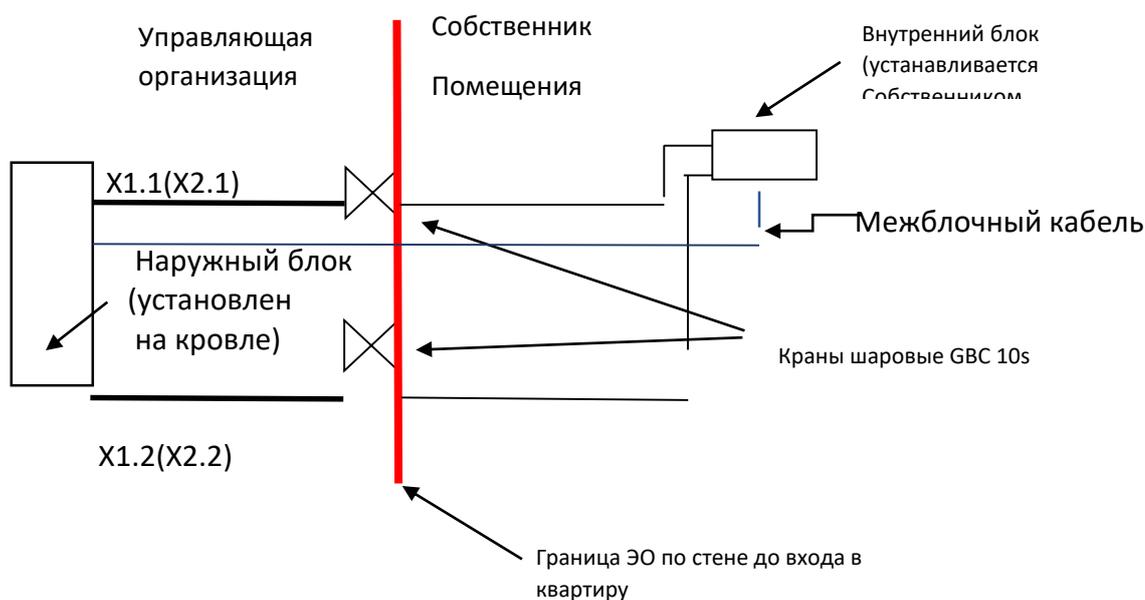
ВНИМАНИЕ!

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить герметичность соединений.

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 работы по наладке и промывке систем, и т.п.).

5.12 Система кондиционирования

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы кондиционирования между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание, согласно Акта разграничения:



Граница эксплуатационной ответственности до входа фреонотрассы в квартиру по стене обозначена красной линией.

В квартирах предусмотрена мультizonальная система кондиционирования на базе VRF-систем (хладагент – фреон). Системы кондиционирования состоят из наружных и внутренних блоков марки LG. Для подбора наружных и внутренних блоков руководствуются параметрами наружного воздуха - температура +35*С; влажность 30%; параметры внутреннего воздуха: температура +24*С; влажность 50%. Наружные блоки расположены на кровлях секций. Опуск фреонопроводов с кровли до обслуживаемых этажей осуществляется в самостоятельной шахте. Прокладка по межквартирным коридорам медных фреонопроводов осуществляется в запотолочном пространстве каждой квартиры. Разводка по квартире осуществляется до каждого жилого помещения с установкой внутреннего настенного блока только в кухне-гостиной. В остальных помещениях, внутренние блоки монтируются жильцом по отдельному соглашению с эксплуатирующей компанией. Прокладка межблочного кабеля осуществляется параллельно фреонопроводом. Внутри квартиры предусмотрены сантехнические шахты, отвод дренажных вод осуществляются от внутренних блоков до точки подключения к стояку, подключение осуществлять через сифон с разрывом струи.

ВНИМАНИЕ!

- Устанавливайте дополнительные внутренние блоки одного производителя. Дополнительные внутренние блоки кондиционирования устанавливает собственник. Оборудование внутренних блоков подбирается исходя технических условий на жилые помещения, во избежание покупки не подходящего оборудования и выполнения не правильного монтажа, перед закупкой оборудования с выполнением последующего монтажа необходимо предоставить проект кондиционирования на согласование в управляющую компанию.
- Не превышайте выделенную мощность по холоду на жилое помещение, т. к. это приведет к выходу из строя наружного блока VRF-системы и прекращению подачи фреона к внутренним блокам.
- Не подключайте самостоятельно внутренние блоки к общедомовой VRF-системе кондиционирования и подачи хладагента (фреона).
- Не включайте внутренние блоки с апреля по сентябрь в режим обогрева и с октября по март в режим охлаждения, т. к. это приведет к аварийной ситуации в VRF-системе кондиционирования.
- Не перекрывайте фреонотрассы без управляющей компании. Это может привести к выходу из строя наружного блока VRF-системы и прекращению подачи фреона к внутренним блокам.

5.13 Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений

Вентиляция

В жилой части здания предусматривается устройство естественной вытяжной вентиляции для низкоэтажных секций и механической (канальных вентиляторов) вытяжной вентиляции для высотных секций.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (необходимо периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. 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.

Оконные системы типа MastTech-67 со встроенным воздушным клапаном, теплым алюминиевым профилем, с двухкамерным стеклопакетом.

А также системы балконных дверей типа MastTech-67 воздушным со встроенным клапаном, теплый алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности окна и французские балконы, установленные в Вашей квартире, защищают от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. При этом, с другой стороны, плотно закрытые окна и французские балконные двери 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 «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Для постоянного воздухообмена в квартире необходимо держать открытыми клапаны приточного воздуха, установленные на окнах.

ВНИМАНИЕ!

- Кухонная вытяжка не предназначена для подключения вытяжных зонтов. Рекомендуется устанавливать над плитами зонты с системой рециркуляцией и очистки.

- Не делайте демонтаж. Любые изменения в конструкции, дополнительные подключения к общедомовому вентиляционному стояку нарушат работу общедомовой системы вентиляции, сорвут поток и вызовут обратную тягу в квартиры.
- Не заклеивайте вытяжные вентиляционные решетки и не закрывайте их предметами домашнего обихода: это уменьшит расчетные сечения решеток каналов.
- Не устанавливайте самостоятельно приточную систему вентиляции.
- Монтаж возможен только при разрешении Мосжилинспекции.

6. Санитарно-эпидемиологические требования

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10"

Приложение 2

Допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий

Наименование помещений	Температура воздуха, °С	Результирующая температура, °С	Относительная влажность, %	Скорость движения воздуха, м/с
Холодный период года				
Жилая комната	18-24	17-23	60	0,2
То же, в районах наиболее холодной пятидневки (минус 31°С и ниже)	20-24	19-23	60	0,2
Кухня	18-26	17-25	Н/Н*	0,2
Туалет	18-26	17-25	Н/Н	0,2
Ванная, совмещенный санузел	18-26	17-26	Н/Н	0,2
Межквартирный коридор	16-22	15-21	60	0,2
Вестибюль, лестничная клетка	14-20	13-19	Н/Н	0,3
Кладовые	12-22	11-21	Н/Н	Н/Н
Теплый период года				
Жилая комната	20-28	18-27	65	0,3

СП-253.1325800.2016 "ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ВЫСОТНЫХ ЗДАНИЙ"

Таблица Б.2 - Минимальный воздухообмен для жилых и гостиничных помещений

Наименование помещения	Расход воздуха, м³/ч		Примечание
	приточный на человека	вытяжной на помещение	
Жилая комната в квартире	Не менее 0,35 обмена в час при площади более 20 м² на человека; 3 м³/(м²·ч) при площади менее 20 м² на человека	-	Удаление воздуха, как правило, через санузлы, кухни, подсобные помещения
Кухня	"	60 (при электрической плите)	Приточный воздух, как правило, поступает из жилых помещений

Туалет		25	Приточный воздух поступает из жилых помещений
Ванная комната	-	50	
Ванная комната с туалетом		50	
Постирочная	-	Пять обменов в час	Приточный воздух поступает из жилых помещений
Гардеробная, кладовая	-	Один обмен в час	Приточный воздух поступает из жилых помещений

Эффективность естественной вентиляции проверяется на соответствие принятым нормам при температуре наружного (уличного) воздуха не выше 5°C и напрямую зависит от разницы между уличной температурой воздуха и температурой в помещении.

7. Требование пожарной безопасности

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности: Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл, незадымляемую лестничную клетку;

- Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода вывод с Ду 15 с шаровым краном с внутренней резьбой для присоединения шланга и использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
- Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием звуковых оповещателей установленных в коридоре на каждом этаже. В квартирах установлены автономные пожарные извещатели в количестве не менее двух на одну жилую комнату и не менее одного на кухню, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

- Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.
- Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:
 - Система оповещения людей о пожаре;
 - Открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
 - Запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
 - Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они остаются с открытыми дверьми.
- Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.
- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны.

- При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в УК.
- В случае пожара или появления дыма необходимо:
- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 112;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- по возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

8. Гарантийные обязательства

Гарантия качества на Объект не распространяется на видимые дефекты, которые участник долевого строительства мог обнаружить при приемке Объекта по акту приема передачи. Подписание смотровой справки и акта приема-передачи без замечаний означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого Объекта.

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе: проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение государственной экспертизы. 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.

Гарантийные сроки

Гарантийный срок на квартиру (помещение) составляет 5 (Пять) лет с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в жилом доме.

– гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет 1 (Один) год со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в жилом доме.

ВНИМАНИЕ!

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного правообладателем или привлеченными им третьими лицами, а также, если

недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения полученной участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта, входящих в его состав помещений, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- наличия на элементах инженерного оборудования, светопрозрачных конструкциях, отделочных материалах царапин, сколов, вмятин, механических повреждений и иных повреждений;
- износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования, в т.ч. окон и дверей;
- дефектов, возникших в результате работ, выполняемых правообладателем самостоятельно, с применением некачественных материалов при производстве указанных работ, выполнением перепланировок или переустройства квартир;
- выхода из строя комплектующих (например, электрических лампочек, предохранителей, автоматов и т.д.);
- нарушения правообладателем требований по надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов и оборудования;
- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- 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 (квартиры) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования;
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) 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.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

При выявлении Недостатка, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может приводиться ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

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

ВНИМАНИЕ!

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