

Приложение № 1  
к акту приема-передачи



---

*Инструкция по эксплуатации жилых и нежилых  
помещений в многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: г. Екатеринбург,  
пр.Космонавтов,108/3*

---

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Общие положения</b>	3
<b>2. Технические характеристики, уровень отделки</b>	6
<b>3. Окна, светопрозрачные ограждения лоджий</b>	9
<b>4. Двери</b>	18
<b>5. Покрытие полов</b>	18
<b>6. Требования пожарной безопасности</b>	18
<b>7. Сведения об инженерных системах помещений жилого дома</b>	20
Электроосвещение, электрооборудование	20
Вентиляция	21
Отопление	25
Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование	27
Правила пользования пассажирскими лифтами	29
Вентиляционное оборудование на кровле	30
Наружная дождевая канализация	31
<b>8. Санитарно-эпидемиологические требования</b>	31
<b>9. Переоборудование и перепланировка квартир</b>	32
<b>10. Гарантийные обязательства</b>	33
<b>Приложение №1</b>	35
<i>Гарантийные сроки</i>	
<b>Приложение №2</b>	36
<i>Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств собственников</i>	
<b>Приложение №3</b>	37
<i>Журнал технического обслуживания: отметки о выполненных работах по техническому обслуживанию окон, балконных дверей, холодного остекления лоджии</i>	

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящая инструкция по эксплуатации жилых/нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.2. Положения Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства являются обязательными для лиц, которые приобрели и используют помещения по иным сделкам.
- 1.3. Данная инструкция содержит информацию для Собственников (арендаторов) жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, необходимую для поддержания благоприятных и безопасных условий эксплуатации помещений.
- 1.4. Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (ред. от 04.08.2023)
- 1.5. Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором.
- 1.6. Управляющая организация обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.
- 1.7. Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
- 1.8. Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счет средств собственников (арендаторов) квартир приведен в **Приложении 2**.
- 1.9. Собственник жилых/нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений, находящихся в его собственности.
- 1.10. Собственник жилых/нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.
- 1.11. В соответствии с ч.4 ст. 17 ЖК РФ граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.
- 1.12. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:
  - а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
  - б) осмотры;
  - в) подготовку к сезонной эксплуатации;
  - г) текущий ремонт;
- 1.13. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

- 1.14. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.
- 1.15. Собственники жилых и нежилых помещений **обязаны допускать** в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а, в случае необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, устранять аварии.
- 1.16. Передача жилых помещений собственникам осуществляется по акту приемки-передачи. Гарантия качества на жилые помещения не распространяется на видимые дефекты, которые участник долевого строительства мог обнаружить при приемке помещений по акту приемки-передачи, но не указал. Подписание акта приема-передачи без замечаний означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию принимаемой квартиры.
- 1.17. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в течении гарантийного срока, если они образовались вследствие нормального износа элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 1.18. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в течении гарантийного срока, если они образовались вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилых/нежилых помещений в целом или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 1.19. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в течении гарантийного срока, если они образовались вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного правообладателем или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения температурно-влажностного режима помещений и настоящих правил эксплуатации, полученных участником долевого строительства или неосторожного обращения в процессе эксплуатации помещений, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 1.20. В процессе эксплуатации жилых/нежилых помещений возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен, в зоне примыкания внутренних перегородок к плитам перекрытия, в зонах примыкания конструкций, выполненных из разнородных материалов, на отделочном слое потолков. Указанные дефекты появляются в течение 1-5 лет эксплуатации здания вследствие естественной усадки материалов и не влияют на безопасную эксплуатацию здания. Указанные трещины устраняются собственником самостоятельно при выполнении текущего ремонта внутри жилых/нежилых помещений. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на указанные дефекты.
- 1.21. Застройщик не несет гарантийные обязательства по ремонту и обслуживанию в случае:
- наличия на элементах инженерного оборудования, отделочных материалах светопрозрачных конструкциях сколов, царапин, вмятин, механических повреждений и иных повреждений, возникших после передачи квартиры собственнику по акту приемки.
  - выхода из строя комплектующих (батареек, электрических лампочек, и т.д.);

- износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования;
- дефектов, возникших в результате работ, выполняемых правообладателем самостоятельно (или с привлечением третьих лиц), с применением некачественных материалов при производстве указанных работ, в результате выполнения перепланировки, или переустройства квартир, внесения изменений в строительные конструкции, оборудование и элементы отделки;
- нарушения правообладателем требований по надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов, оборудования, конструктивных элементов и помещений в целом.

1.22. В соответствии с СанПиН 2.1.3684-21, утверждёнными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3,

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

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

1.23. При эксплуатации жилых помещений следует:

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

Категорически запрещается пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбели в вентиляционные блоки в квартирах, фасады, стены в местах общего пользования (межквартирных коридорах, холлах, тамбурах, лестничной клетке, далее - МОП).

## **2. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ**

2.1. Каркас — сборно-монолитный железобетонный;

2.2. Наружные несущие стены выше уровня земли выполнены из легкого бетонных блоков, частично из кирпича с поэтажным опиранием на железобетонные перекрытия;

2.3. С наружной стороны фасада предусмотрено утепление из эффективного утеплителя.

## 2.4.Уровень отделки помещений квартиры и перечень оборудования

<b>Жилые помещения, коридоры, кухня</b>	
<i>стены</i>	Грунтовка, улучшенная штукатурка сухими смесями на гипсовой основе, грунтовка, обои под покраску (без покраски).
<i>откосы</i>	Дверные – грунтовка, улучшенная штукатурка смесями на гипсовой основе, грунтовка, шпатлевка, грунтовка, обои под покраску (без покраски). Оконные - грунтовка, улучшенная штукатурка смесями на гипсовой основе, грунтовка, шпатлевка, грунтовка, окраска водно-дисперсионной краской.
<i>полы</i>	Теплозвукоизоляционная прокладка не менее 10 мм, цементно-песчаная стяжка, ламинат (класс – не ниже 32), пластиковый плинтус.
<i>потолки</i>	Грунтовка, шпатлевка, грунтовка, окраска водно-дисперсионной краской. Категория качества поверхности после проведения шпаклёвочных работ – К3.
<i>окна, балконные двери</i>	Из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами
<i>двери входные</i>	Стальные сейф-двери. Толщина металла – не менее 1,2 мм, полимерное порошковое покрытие. Наружная панель и наличники – МДФ толщиной 10 мм с фрезеровкой, фурнитура.
<i>двери межкомнатные</i>	МДФ (древесноволокнистые средней плотности)
<b>Санузлы</b>	
<i>стены</i>	Грунтовка, улучшенная штукатурка из цементно-песчаного раствора, шпатлевка на полимерной основе, грунтовка, окраска водоэмульсионной краской
<i>пол</i>	Гидроизоляция обмазочная, теплозвукоизоляционная прокладка, стяжка из цементно-песчаного раствора, плитка керамическая
<i>потолки</i>	Грунтовка, шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской
<b>Лоджия</b>	
<i>стены</i>	Окраска фасадными составами по штукатурке
<i>полы</i>	Цементно-песчаная стяжка с покрытием износостойкой эмалью
<i>потолки</i>	Грунтовка, шпатлевка, грунтовка, окраска фасадными составами
<i>ограждающие конструкции</i>	Витражи алюминиевые, с полимерно-порошковым покрытием: на высоту 1200 мм от пола лоджии заполнение закалённым стеклом и интегрированное металлическое ограждение;

	- остекление – стекло прозрачное, одно из стёкол-закалённое с обозначением (наклейкой);
<b><i>Инженерные сети и оборудование</i></b>	
<i>отопление</i>	Система отопления – двухтрубная, поквартирная с горизонтальной поэтажной разводкой трубопроводов. В качестве нагревательных приборов в квартирах приняты стальные панельные радиаторы с нижней подводкой и со встроенной термостатической арматурой. Индивидуальный поквартирный прибор учета тепла (теплосчетчик) устанавливается в МОП.
<i>вентиляция</i>	Приточная вентиляция в квартирах- с естественным побуждением. Приток воздуха обеспечивается за счёт устройства микропроветривания створок окон. Дополнительно в окнах жилых комнат предусмотрены клапаны типа «Airbox» (без фрезеровки). Вытяжная вентиляция в квартирах - с естественным побуждением. Удаление воздуха осуществляется из помещений кухни, санузла через вентрешётки. Из помещений квартир двух верхних этажей и из всех кухонь-ниш удаление воздуха осуществляется бытовыми вытяжными вентиляторами ERA S фирмы ООО «Эра» (или аналог).
<i>система водоснабжения и канализации</i>	Квартирные стояки и магистральные трубопроводы – труба армированная полипропиленовая; Скрытая подводка (в гофре) – труба сшитый полиэтилен; Открытая разводка – труба полипропиленовая; Счетчик холодной воды- с радиоканалом, производитель «Карат» или аналог, расположен в МОП; Счетчик горячей воды- с радиоканалом, производитель «Карат» или аналог, расположен в МОП; Стояки системы водопровода расположены в МОП, в отдельных коллекторных нишах.
<i>автоматика пожаротушения и дымоудаления:</i>	Дымоудаление из поэтажных коридоров. Пожаротушение от пожарных кранов, установленных на водозаполненных закольцованных трубопроводах системы внутреннего противопожарного водопровода. В каждой квартире предусмотрена установка устройства внутриквартирного пожаротушения для возможности его использования в качестве тушения пожара на ранней стадии. Автоматическая пожарная сигнализация: дымовые датчики в квартирах, пожарная сигнализация и система оповещения о пожаре в МОП.

<i>слаботочные сети</i>	Точки присоединения слаботочных сетей расположены в этажном щите МОП. Предусмотрена гильза для ввода слаботочных сетей в квартиру над входной дверью.
<i>электрооборудование</i>	В помещении кухни предусмотрена установка эл. коробки для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена). Квартирные счетчики – двухтарифные, с радиоканалом передачи; расположены в этажном щите МОП, типа «Фобос» (или аналог). Предусмотрена установка щита квартирного. Разводка по квартире – кабельная, с установкой выключателей и розеток отечественного производства. Предусмотрена электророзетка для роутера над входной дверью. Предусмотрены розетки для возможности подключения полотенцесушителя и стиральной машины.
<i>сантехприборы на кухне</i>	Установлена мойка (1шт.) производства РФ, смеситель (1шт.), сифон (1шт.)
<i>сантехприборы в санузлах</i>	Унитаз (1 шт.), умывальник (1 шт.), смеситель (1 шт.), производство РФ. Устанавливается в один санузел вне зависимости от количества санузлов. Установка ванны и душевой кабины не предусмотрена.
<i>полотенцесушитель</i>	Предусмотрена розетка для подключения электрополотенцесушителя в санузел Установка полотенцесушителя не предусмотрена.

#### **2.5. Уровень отделки мест общего пользования (кроме лестничной клетки)**

<i>стены</i>	Грунтовка, штукатурка, шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской
<i>полы</i>	Стяжка, покрытие из плитки керамической (керамогранит), плинтус – плитка керамическая
<i>потолок</i>	1 и 25 этаж: подвесной потолок реечный кубовидный; 2-24 этаж: грунтовка, шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской светлых тонов.
<i>светоотражающие конструкции</i>	Витражи - термоизолированный алюминиевый профиль с полимерно-порошковым покрытием «СИАЛ» или аналог, с заполнением двухкамерным стеклопакетом.
<i>освещение</i>	По проекту, с установкой светильников освещения отечественного производства в МОП
<i>двери входные</i>	Из металлического или алюминиевого профиля, остекленные по ГОСТ 23747-2015. Установить ограничители открывания.

#### **2.6. Уровень отделки нежилых коммерческих помещений (1 этаж):**

<i>стены</i>	Простая штукатурка.
<i>полы</i>	Цементно-песчаная стяжка. Допуски по качеству - согласно проектной документации.
<i>потолок</i>	Без отделки

<i>светоограждающие конструкции</i>	Витражи – термоизолированный алюминиевый профиль с полимерно-порошковым покрытием «СИАЛ» или аналог, с заполнением двухкамерным стеклопакетом.
<i>освещение</i>	По проекту, с установкой светильников освещения отечественного производства. Допуски по качеству - согласно проектной документации.
<i>двери входные</i>	Из металлического или алюминиевого термоизолированного профиля, остекленные.

### 2.7. Уровень отделки лестничной клетки:

<i>ограждения лестничных маршей и площадок</i>	Металлические с поручнями из металлической трубы.
<i>стены</i>	Грунтовка, простая штукатурка, грунтовка, окраска водно-дисперсионной краской, плинтус – плитка керамическая.
<i>полы</i>	На площадках - цементно-песчаная стяжка, плитка керамическая (керамогранит).
<i>потолок</i>	Грунтовка, шпатлевка, окраска водно-дисперсионной краской светлых тонов.
<i>освещение</i>	По проекту, с установкой светильников освещения отечественного производства.

### 2.8. Уровень отделки технических помещений:

<i>стены</i>	Грунтовка, простая штукатурка, грунтовка, окраска водно-дисперсионной краской. В техподполье без отделки.
<i>полы</i>	Цементно-песчаная стяжка, плитка керамическая (керамогранит). В техподполье - без отделки.
<i>потолок</i>	Шпатлевка, грунтовка, окраска водно-дисперсионной краской светлых тонов. В тех подполье без отделки.
<i>освещение</i>	Светильники - отечественного производства.

2.9. Допуски по качеству для всех работ указанных в разделах 2.4-2.8- согласно проектной документации.

**Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим нормативным документам и не ухудшают потребительских свойств.**

## 3. ОКНА, СВЕТОПРОЗРАЧНЫЕ ОГРАЖДЕНИЯ ЛОДЖИЙ

После выполнения отделочных работ и при эксплуатации помещения накапливается избыток влаги, который необходимо удалять с помощью периодического проветривания и прогрева помещений. Особенно выделение влаги происходит в

«переходный период», после включения отопления и понижения температуры наружного воздуха.

Необходимо соблюдать элементарные требования соблюдения микроклимата — при полностью закрытых окнах воздух в помещении нагревается, помещение не проветривается, в результате чего образуется так называемая «паровая баня», которая способствует возникновению сырости, плесени и т.д. На верхних 2-х этажах имеются бытовые вытяжные вентиляторы, которые необходимо включать регулярно для осуществления вентиляции.

## **Рекомендации по эксплуатации изделий из ПВХ**

### **Требования безопасности:**

- Будьте внимательны при использовании окон детьми. НЕ оставляйте открытой створку окна без присмотра. Закрывайте распашные створки на замок безопасности.
- Открытая настежь створка может стать причиной выпадения из окна. Будьте внимательны при нахождении рядом с открытым окном.
- Не допускайте попадания рук и иных частей тела между открытой створкой и рамой окна (двери) при закрывании, т.к. это может привести к травме.
- Не располагайте под створкой окна или в проеме между створкой и рамой посторонние предметы. Это не только может повредить работе окна, но и может стать причиной травм, если при закрытии створка отразит усилие и ударит человека.
- Избегайте дополнительной нагрузки на створку в открытом положении, поскольку она может сорваться и стать причиной травм.
- В случае приобретения и установки на дверь балконного блока двухсторонней ручки с возможностью открывания изнутри и снаружи, в целях безопасности, предупреждения возможных незаконных проникновений в помещение, обязательно закрывайте внутреннюю ручку балконной двери на ключ.
- Закрывая балконную дверь на ключ, в обязательном порядке убедитесь в отсутствии снаружи (на балконе, лоджии) людей, маленьких детей, животных; храните ключ в недоступном для детей месте.

**Внимание!** Конструкции изделий являются самонесущими и не могут служить опорой для подвешивания или крепления к ним посторонних предметов, конструкций и т.п. Располагайте мебель и предметы интерьера таким образом, чтобы створки при открывании не ударились о них, иначе, это повредит мебель и поверхность ПВХ-изделий.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией микропроветривания, которое управляется единой ручкой (одна из створок).

**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. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим - поворотное открывание**).

Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение **«Откинута»**) 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**).

Для заперения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение **«Закрыто»**).

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

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

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу 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.

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

1. Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
2. Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
3. 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 только специалистами).
4. Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
5. Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон, например специальным маслом или силиконовым спреем.
6. Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолок»), кислоты, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
7. Необходимо следить за чистотой направляющих.

Мероприятия, предусмотренные пункты 2, 6, допускается выполнять самостоятельно.

Документы, подтверждающие факт выполнения мероприятий, предусмотренных пунктами 1, 3-5, 7, подлежат хранению собственником и должны быть предъявлены Застройщику в случае заявления собственником требования об устранении недостатков оконных конструкций в течение гарантийного срока. Наличие указанных документов является обязательным для рассмотрения претензии собственника по существу.

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 микропроветривание, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим микропроветривания 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 не реже двух раз в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. Нельзя использовать для чистки уплотнителей растворители. После очистки от грязи, уплотнители следует протереть насухо и смазать по всему периметру. В качестве смазки можно использовать средство из набора по уходу за ПВХ-изделиями, а также автомобильные силиконовые смазки или технический вазелин.

В зимнее время после проветривания рекомендуется протирать уплотнители и части створок и рам, которые соприкасались с холодным воздухом, сухой тряпкой, в целях предотвращения образования наледи в этих местах.

**Внимание!** В результате нагрева солнечными лучами возможно расширение профиля. Как следствие, возможно нарушение правильной работы фурнитуры, требующее дополнительной регулировки.

Возможно уменьшение интенсивности цвета профиля в сварных швах ПВХ-изделий вследствие воздействия факторов окружающей среды.

### **Гарантийные обязательства:**

Обязательным условием предоставления гарантийного обслуживания изделия является соблюдение условий правильной эксплуатации изделия. Для чего, как в течение гарантийного срока обслуживания, так и после необходимо ежегодно осуществлять сервисное обслуживание изделия и его составных частей с отметкой в журнале технического обслуживания (**Приложение 4**), а также хранить документы, подтверждающие сервисное обслуживание.

**Внимание!** Пожалуйста, сохраняйте акт приемки-сдачи в течении всего срока гарантии. Это поможет Вам воспользоваться полноценным гарантийным обслуживанием со стороны исполнителя монтажа.

При невыполнении указанных условий о правильной эксплуатации изделия исполнитель оставляет за собой право отказать в гарантийном обслуживании изделия ввиду несоблюдения правил его эксплуатации.

**Гарантийный срок – в соответствии с Приложением 1.** Гарантийный срок исчисляется с момента подписания акта приемки-передачи / подписания договора купли-продажи.

#### **Гарантия не распространяется:**

- На механические повреждения, возникшие в процессе эксплуатации изделия;
- Неправильное использование или халатное отношение к изделию;
- Ремонт, произведенный не фирмой-исполнителем монтажа;
- Повреждения, вызванные природными явлениями.

Исполнитель несет ответственность по гарантийным обязательствам только в случае выполненного исполнителем монтажа.

### **Оконные приточные клапаны**

Приток воздуха для вентиляции квартиры обеспечивается за счёт устройства микропроветривания створок окон. Дополнительно в окнах жилых комнат предусмотрены клапаны типа «Airbox» (без фрезеровки).

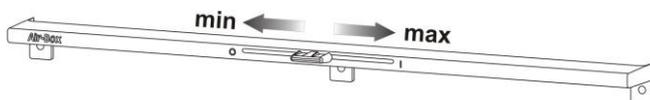
#### **Руководство по эксплуатации**

Клапан имеет несколько режимов работы. Для полного открытия клапана переместите ручку регулятора в крайнее правое положение, при этом обеспечивается максимальный объем притока воздуха.

Для закрытия клапана переместите ручку регулятора влево до ощутимого упора.

Данный режим используется в исключительных случаях, например, для предотвращения попадания в помещение дыма, посторонних запахов и т.п.

Перемещая ручку клапана между этими положениями, обеспечивается плавная регулировка объема проходящего через устройство воздуха, что позволяет подобрать оптимальный режим работы.



Крайнее левое положение ручки регулятора является технологическим и используется только при обслуживании клапана. Во избежание повреждения клапана не рекомендуется разбирать его и прикладывать чрезмерные усилия при регулировке режимов работы.

Не допускается закрытие створки, на которой смонтирован клапан, при нахождении ручки регулятора в крайнем левом положении, это может привести к повреждению клапана.



Не рекомендуется закрывать клапан, это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению относительной влажности воздуха, выпадению конденсата и, как следствие, к появлению плесени, а также к обледенению устройства в зимний период времени.

#### **Обслуживание**

При загрязнении клапана открыть створку, на которой смонтирован клапан, перевести ручку регулятора в крайнее левое положение, протереть подвижные части и корпус клапана мыльной водой. Не допускается использование растворителей, бензина и прочих химических веществ.

### **Эксплуатация алюминиевых светопрозрачных конструкций из нетермоизолированного профиля (холодное остекление лоджий).**

#### **Технические характеристики и назначение конструкции остекления лоджий.**

Навесная конструкция остекления лоджии представляет собой сложный фасадный элемент, перекрывающий одновременно несколько этажей, позволяет добиться визуальной целостности фасадов здания.

Створки изделий с раздвижным открыванием представляют собой рамы из алюминиевых профильных заготовок,двигающиеся по двухдорожечным или трехдорожечным верхним и нижним направляющим.

Серия алюминиевых профилей СИАЛ – КП40 предназначена для остекления балконов и лоджий. Готовые конструкции служат для защиты неотапливаемых помещений от внешних атмосферных воздействий: дождя, ветра, шума и пыли в закрытом состоянии.

Каркас конструкции состоит из алюминиевых профилей (лицевые поверхности которых окрашены полимерно-порошковым методом) и интегрированного ограждения. Элементы каркаса соединяются с помощью алюминиевых закладных деталей, винтовых соединений. В качестве заполнения конструкции применяются стеклоизделия толщиной 5 мм. Наружные заполнения фиксируются с помощью штапиков, технологические зазоры между алюминиевыми элементами и заполнениями уплотняются эластичными уплотнителями. Конструкции остекления лоджии не являются термоизоляционными и абсолютно гидроизоляционными преградами, класс воздухо- и водопроницаемости «Д» по ГОСТ 23166-99.

В раздвижной конструкции используется щеточный уплотнитель и при сильном дожде или снеге, при штормовых порывах ветра, возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции и монтажа.

Основным источником влаги на балконе (лоджии) является конденсат, образующийся на внутренней поверхности алюминиевой нетермоизолированной конструкции. Образование конденсата на внутренней поверхности светопрозрачных ограждающих конструкций допустимо. Конденсат может возникать при необеспечении регулярного проветривания помещения или открытия дверей в теплое помещение при холодной погоде. Указанное обстоятельство не является дефектом и не относится к гарантийным обязательствам застройщика. Допускается фильтрация воздуха через примыкания каркаса светопрозрачной конструкции ограждения лоджии к фасаду и балконной плите с внутренней стороны лоджии.

### **Рекомендации по эксплуатации светопрозрачных ограждений лоджий**

1. Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 5-10 см. Если не открывать створку системы остекления лоджии, то тогда теплый влажный воздух, выходя из квартиры через окно или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает.
2. Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
3. При открывании створок, убедитесь:
  - В наличии верхней и нижней направляющих торцевых заглушек (поз.4 и поз. 5) и расположении их в крайнем верхнем и нижнем положениях, соответственно (смотреть фото). Защитные крышки должны быть установлены.

- В отсутствии каких - либо предметов в направляющих полозьях (лёд, щепки, камни и т. д.)
- В отсутствии заклинивания створок, створки открываются без дополнительного усилия

**При несоблюдении указанных условий, эксплуатация (открывание и закрывание створок) не допускается.**

4. Избегайте резкого открывания/закрывания створок, ударов створок друг о друга или алюминиевую стойку, т.к. это приведет к нарушению устойчивого положения створок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

*Соблюдение всех вышеперечисленных простых правил позволит вам сохранить работоспособность раздвижных алюминиевых конструкций, изготовленных из профилей системы СИАЛ - КП40 на долгие годы.*

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- Опирается на светопрозрачное ограждение лоджии (подвижные и неподвижные части), вставать на них, подвергать ударным нагрузкам, прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках применять сильные фронтальные удары.
- Самостоятельно регулировать конструкции, устанавливать дополнительные элементы, демонтировать створки для очистки, ослаблять или откручивать крепежные винты, гайки, отдельные детали и узлы, производить демонтаж/монтаж торцевой заглушки, снимать отдельные детали узлов. При любых нарушениях работы конструкции необходимо обращаться к специалистам сервисной службы. Запрещается осуществлять самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций.
- Использовать подручные инструменты для открытия створок (молотки, отвёртки, пассатижи, гвоздодёры и т. д.).
- В зимний период отогревать створки открытым огнем, горячей водой, паром, феном и т.п, т.к. это приведет к разрушению стекла.
- Размещать, в том числе временно, в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла и, как следствие, разрушение стекла.
- Оставлять открытыми створки во время выпадения атмосферных осадков (это приведет к скоплению воды на полу лоджии и протеканию воды в лоджии нижерасположенных квартир).
- Строго запрещается крепить любые предметы к алюминиевым конструкциям или нарушать целостность поверхности профиля другими способами, в том числе вмешательство в устройства конструкции (установка стеклопакетов, утепление узлов примыканий, монтажных швов, утепление непрозрачных заполнений и т.д.).
- Конструкцией не предусмотрена возможность утепления. Утепление конструкций влечет за собой серьезные нарушения в системе водоотвода из профиля, изменение проектного температурного режима помещения (что приводит к изменениям условий работы системы в целом и протечкам как в ниже, так и выше расположенных лоджиях).
- Облицовка любыми материалами нащельников запрещается, т.к. изолируется доступ к межэтажному узлу и исключается возможность замены заполнений (в случае их повреждения) и проведение иных ремонтных работ.

- Самостоятельный ремонт алюминиевых конструкций не допускается. Обнаруженные неисправности устраняются силами сервисной службы. В случае признания дефекта гарантийным случаем – на безвозмездной основе, прочие дефекты, а также за рамками гарантийного периода – на возмездной основе.

**Контакты сервисной службы: +7 (343) 385-09-51**

**НЕСОБЛЮДЕНИЕ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ ВЛЕЧЕТ СНЯТИЕ КОНСТРУКЦИИ ВСЕГО СТОЯКА С ГАРАНТИЙНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ!**

**Рекомендации по уходу.**

1. Очистка алюминиевого профиля и остекления должны проводиться регулярно один-два раза в год (в теплую погоду — весной и осенью) в зависимости от степени загрязнения.
2. Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, металлических предметов недопустимо и приведет к повреждению окрашенных поверхностей. Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля, производить очистку направляющих металлическими предметами
3. Направляющие рельсы и профиль (поз.1 и поз.2) должны быть свободными от загрязнений и льда. Это обеспечит беспрепятственное скольжение створок.
4. Проверяйте дренажные отверстия для отвода воды с горизонтальной поверхности профиля нижней рамы (поз.3) на предмет засорения. При необходимости прочищайте их тонким пластиковым / деревянным неострым предметом.



Поз.4 (защитная крышка для наглядности снята)  
Верхняя заглушка максимально поднята вверх к верхней рельсе



#### 4. ДВЕРИ

##### При эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

#### 5. ПОКРЫТИЕ ПОЛОВ

- Необходимо предохранять ламинат от воздействия влаги и повышенной влажности в помещении.
- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по ламинату.
- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на ламинат.
- При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

#### 6. ТРЕБОВАНИЯ 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. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

### **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.** Эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку;

- **Первичных средств пожаротушения.** В здании выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах в МОП каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер с краном для присоединения устройства внутреннего пожаротушения «Роса», для использования его в качестве первичного средства внутриквартирного пожаротушения;

- **Систем обнаружения пожара.** В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре у выхода на переходную лоджию.

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены радиоканальные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс пожарной безопасности объекта. Собственник квартиры самостоятельно меняет батарейку в радиоканальном извещателе при исчерпании её ресурса.

**Запрещается демонтаж радиоканальных пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену извещателя.**

Для ручного включения системы противопожарной защиты предусмотрены ручные извещатели, расположенные в коридорах у дверей выхода на переходную лоджию, а также в лифтовом холле (кнопка «Красного цвета»).

Также в коридорах МОП уставлены противопожарные шкафы (по 2 шт. на этаже), внутри которых установлены устройства дистанционного пуска «Пуск Пожаротушения» (кнопка «Желтого цвета») при нажатии на которые запускаются насосы и в пожарных рукавах появляется вода.

Для проверки системы дымоудаления (имеет права нажимать лишь обслуживающая организация) в коридорах МОП предусмотрены устройства дистанционного пуска «Пуск Дымоудаления» (кнопка «Оранжевого цвета»).

**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, и прихожих квартир 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;
- открывается клапан и запускается вентилятор системы подпора воздуха в шахты лифтов;
- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

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;
- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.
- **Запрещается** отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.
- **Запрещается** загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, выходы на наружные эвакуационные лестницы, (ответственность за нарушение требования пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут собственники имущества, лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, и лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности (ст. №38 Федерального закона от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности», п.1 ч.1.1 ст.161 ЖК РФ)).

## **7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР И ДОМА**

### **Электроосвещение, электрооборудование**

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

1. 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. Присоединение заземляющего проводника к металлическому корпусу ванны собственник квартиры осуществляет самостоятельно.

2. Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

3. Установку и эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

**Внимание:**

4. Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и устраивать отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами и по расположению розеток или выключателей. **Не допускается устройство штроб и отверстий ударным способом. Для устройства штроб необходимо применять специальное оборудование (штроборез).**

5. Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах (смотреть исполнительные схемы).

6. Схема прокладки электрических кабелей в полах квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений.

7. Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

8. Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры, светильники при включенном электропитании в сети.

### **Вентиляция**

1. В соответствии с СП 60.13330.2020 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха СНиП 41-01-2003, СанПиН 2.1.3684-21, в квартирах проектом предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным притоком и удалением воздуха.

2. Система вентиляции настроена на поддержание чистоты (качества) воздуха в помещениях и равномерность его распространения и удаления необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха +5 °С и ниже. При более высоких температурах наружного воздуха возможно снижение эффективности вентиляции.

3. Приток наружного воздуха обеспечивается через регулируемые оконные створки. Дополнительно в окнах жилых комнат предусмотрены клапаны типа «Airbox» (без фрезеровки).

4. Удаление воздуха предусматривается из кухонь, уборных, ванных комнат через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов). На вытяжных каналах и воздуховодах устанавливаются вентиляционные решетки. В кухнях и санузлах квартир, расположенных на 24 и 25 этажах, а также в кухнях-нишах предусматривается установка механических вытяжных бытовых вентиляторов.

**ВНИМАНИЕ!**

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

**Не допускается уменьшение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.**

5. Вентиляция работоспособна только при обеспечении притока воздуха в помещение, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок либо через воздушные клапаны. Таким образом обеспечивается необходимая кратность воздухообмена в помещениях в необходимом объеме. При полностью

закрытых окнах и воздушных клапанах происходит разряжение воздуха, в результате чего вентиляция в квартире перестает функционировать в рабочем режиме.

Указанное обстоятельство может привести к отсутствию тяги, появлению конденсата на окнах, откосах и углах, опрокидыванию воздушного столба в вентиляционном блоке (обратному притоку воздуха из вентиляционного канала в квартиру, а в зимний период – к промерзанию вентиляционного блока).

Обеспечение требуемого воздухообмена в квартире является обязанностью правообладателя.

**При необеспечении правообладателем требований для нормальной работы системы естественной вентиляции, вышеуказанные проявления не являются для Застройщика гарантийными.**

### **ВНИМАНИЕ!**

**В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому задачей правообладателя нового помещения является ее удаление путем организации достаточного воздухообмена и поддержание нормативного температурно-влажностного режима в помещениях!**

Достижение необходимых параметров микроклимата обеспечивается за счет работы системы отопления жилого дома, регулярного проветривания помещения, обеспечения беспрепятственной работы естественной вентиляции квартир.

В соответствии с ГОСТ 30494-2011 (табл.1) и требованиями СП 50.13330.2012 (изм.1, 2), п.5.2, п.5.7, при разработке проектной документации приняты расчетные параметры: температура внутреннего воздуха для комнат – 21<sup>0</sup>С, для кухонь – 20<sup>0</sup>С, относительная влажность внутреннего воздуха – 45%.

В первые два года эксплуатации, рекомендуется держать приоткрытыми двери в санузел и на кухню.

**Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется в первые три года эксплуатации: использовать отделочные материалы, исключаящие паропроницаемость.**

6. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными нормами.
7. Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в жилом помещении образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в жилое помещение через оконные створки.
8. В соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» по экономии энергоресурсов в жилом помещении установлены окна с повышенной герметичностью. Окна повышенной герметичности

обеспечивают плотное запираение, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков. При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы прекращается. Так как нет поступления воздуха с улицы в помещение и не происходит удаление отработанного воздуха со всей содержащейся в ней влагой, то в жилом помещении нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в помещении (т.е. влажность  $\leq 55\%$ ), тем менее вероятно выпадение конденсата. В случае эксплуатации ПВХ-конструкций в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не является дефектом.

9. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в жилом помещении обеспечиваются регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10–15 минут 3–4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (микропроветривания) и постоянной работой канальных вентиляторов, установленных в кухнях и санузлах на 24 и 25 этажах, а также во всех кухнях-нишах.
10. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате; после приготовления пищи, влажной уборки жилого помещения, стирки и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды, при проведении ремонтных работ интенсивность проветривания необходимо увеличить.
11. При режиме «микропроветривание», в большинстве случаев, обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в жилом помещении.
12. При проветривании помещений в зимний период, возможно образование наледи на витражах лоджий (соприкосновение потоков теплого и холодного воздуха, с образованием конденсата и последующего замерзания). В данном случае рекомендуется, при проветривании, кроме открытия окон, оставлять приоткрытой (не менее 5 см) одну из створок остекления лоджий.
13. Для обеспечения рекомендуемых параметров температуры и влажности в помещениях **правообладатель ОБЯЗАН:**
  - обеспечить своевременное обслуживание и исправное состояние системы вентиляции (очистка вентиляционных решеток);
  - следить за состоянием оконных, витражных и дверных конструкций, производить их своевременное обслуживание и надлежащий ремонт по мере необходимости. Грязь и мусор, попавшие в запорную арматуру и на уплотнители, могут привести к их повреждению;

■ не допускать вмешательства в систему вентиляции и изменения ее проектных характеристик. Объединение вентиляционных каналов из кухонь, уборных, ванных комнат (душевых), совмещенных санузлов, не допускается.

#### 14. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- демонтаж или полное закрытие стеновых вентканалов;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- в первые три года эксплуатации помещения устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ-профиля либо стеклопакетов;
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные вентиляционные системы;
- подключение механических устройств к каналам естественной вентиляции. Присоединение мощных вытяжек к каналам естественной вентиляции может привести к опрокидыванию вентиляции, появлению запахов в соседних квартирах, перетоку воздуха из каналов (обратная тяга, при которой воздух из вентиляционного канала поступает в квартиру).

Вышеперечисленными действиями правообладатель нарушает воздухообмен в своем жилом помещении и в жилых помещениях других правообладателей, чем причиняет вред своему имуществу и здоровью, а также вред имуществу и здоровью третьих лиц.

15. При резких понижениях или повышениих текущей температуры наружного воздуха, при сильных ветрах, при постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период возможны сбои в работе вентиляционной системы.

#### РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

16. Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

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

17. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми правообладателями условий:

- регулярное проветривание в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата;
- соблюдение правообладателями изначального проектного решения вентиляционной системы жилого дома.

### **Отопление.**

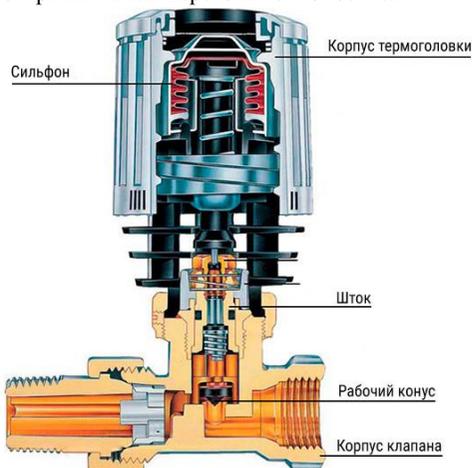
#### **Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

1. Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
2. Не допускается закрывать приборы отопления пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
3. Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях. Изменение температуры прибора отопления для более комфортного микроклимата регулируется с помощью термоголовки, устанавливаемой на каждом приборе отопления (радиаторе);
4. Работы, нарушающие целостность полов проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов;
5. Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
6. 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;
7. Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом.
8. Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

9. Запрещается 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 отопительных приборов.

1. Терморегулятор на приборе отопления (Рисунок 1) состоит из двух частей: термостатического клапана (врезан непосредственно в прибор отопления – расположен внутри) и управляющего элемента (наружная регулирующая термоголовка). Управляющий элемент крепится на клапан. Он воздействует на перекрывающий механизм, заставляя его опускаться / подниматься, тем самым частично закрывая / открывая канал перетока теплоносителя.



*Рисунок 1. Терморегулятор прибора отопления.*

2. Внутри наружной регулирующей термоголовки расположен сильфон с термочувствительным составом. Сильфон представляет собой герметичную камеру, гофрированные стенки которой могут растягиваться при нагревании и возвращаться к исходной форме при охлаждении, реагируя на температуру воздуха вокруг датчика, расположенного в термоголовке. Конус термостатического клапана поднимается (или опускается) и открывает (или перекрывает) проход для теплоносителя. Тем самым, регулируя приток теплоносителя к радиатору.
3. Важно учитывать, что для возможности датчика реагировать на температуру воздуха в помещении, он должен быть расположен так, чтобы окружающий воздух мог беспрепятственно циркулировать вокруг датчика.
4. Термостатический элемент настраивается на требуемую температуру поворотом его рукоятки с нанесенной на нее круговой шкалой. Температурная шкала показывает взаимосвязь между индексами на ней и комнатной температурой. **(Рисунок 2).**

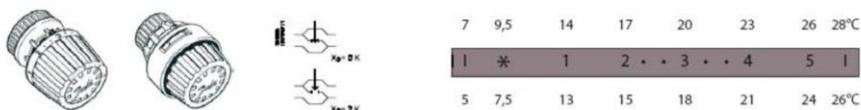


Рисунок 2. Температурная шкала.

**Указанные величины носят ориентировочный характер, поскольку фактическая температура в помещении отличается от температуры воздуха вокруг термостатического элемента и зависит от условий его размещения.**

Кроме того, функционирование терморегулятора зависит от ряда факторов. Например, температурного режима вне помещения, циркуляции воздуха в помещении, наличия прямых лучей солнца и т.п. Необходимо учитывать и посторонние источники тепла (холода) в квартире. Влияет на работу терморегулятора и замкнутое пространство между стеной или каким-либо предметом мебели – шкафом, диваном и т. д. – замкнутое пространство, в котором он находится, всегда будет нагрето сильнее, чем основной объём помещения.

4. Обращаем Ваше внимание, что регулирование работы прибора отопления собственниками должно осуществляться **только поворотом рукоятки термоголовки.** На момент передачи жилых помещений собственникам термостатические клапаны настроены согласно гидравлическому расчету в составе рабочего проекта с учетом положения терморегулятора в положении «5».

**Вмешательство собственников непосредственно в настройки термостатических клапанов запрещено!**

Это может привести к нарушению настроек терморегулирующей арматуры в целом, а именно, несоответствию положения штока клапана круговой шкале на термоголовке, и, как следствие, некорректной работе термодатчика, невозможности полноценного нагревания приборов отопления и прогрева воздуха в помещении, а также разбалансировке системы отопления, что может повлечь за собой некорректную работу приборов отопления в других жилых помещениях.

### **Водоснабжение, канализация и сантехническое оборудование**

#### **Собственники квартир обязаны:**

1. Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники.
2. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
3. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

4. Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

5. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

7. Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

8. Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

9. Не допускается бросать в унитазы средства гигиены, песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

10. Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;

11. Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

12. Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

13. 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-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

14. Запрещается производить зашивку общедомовых стояков канализации, препятствующих доступу в процессе эксплуатации для обслуживания и проведения ремонтных работ.

15. Запорная арматура, отсекающая ввод в квартиру ГВС и ХВС, расположенная на стояках ГВС и ХВС в МОП, является общедомовым имуществом и относится к зоне ответственности УК.

16. В соответствии с п. 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290, УК обязана (в числе прочего) выполнять работы по проверке исправности, работоспособности, регулировки и техническому обслуживанию насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и т.д. Для выполнения вышеуказанных работ собственник обязан предоставлять доступ к общедомовому имуществу, частично расположенному в квартире, сотрудникам УК по первому запросу. При отказе собственника в предоставлении доступа в квартиру для планового осмотра, ответственность за состояние общедомовых инженерных систем и оборудования, и риск неблагоприятных последствий несет собственник. Указанная **запорная арматура не предназначена для систематического использования, а служит для аварийного отключения**, в связи с чем, не имеет длительного срока службы и быстро изнашивается при работе в постоянном режиме, что приводит к срыву запорной арматуры (крана) и затоплению квартиры. Использование собственником квартиры отсекающей арматуры, расположенных на общедомовых стояках, в систематическом режиме **ЗАПРЕЩЕНО!**

## **Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов**

1. Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта, расположенных в МОП.

2. Оснащение жилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.

3. Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.

4. В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

### **Эксплуатация запорно-регулирующей арматуры**

1. Для нормального функционирования запорной арматуры (кран, затвор, задвижка) в течении продолжительного периода времени, необходимо профилактически открывать/закрывать запорную арматуру раз в месяц.
2. Допустимы только два рабочих положения шарового крана: полностью открыто и полностью закрыто. Эксплуатация изделия в промежуточном положении ведет к уменьшению срока эксплуатации и даже к поломке изделия.
3. Периодически необходимо производить чистку механических фильтров, во избежание снижения давления и расхода среды, протекающей по системе (отопления, водоснабжения, теплоснабжения и т.д.)
4. Редуктор давления один раз в год рекомендуется производить повторную настройку регулятора (шток редуктора максимально закрутить по часовой и против часовой стрелки, после выставить на рабочее давление). Также техническое обслуживание редуктора заключается в периодической замене уплотнительных колец.

Данные по эксплуатации запорнорегулирующей арматуры были взяты из технических паспортов изделий.

**Необходимо завести журнал планового осмотра и профилактических работ по запорнорегулирующей арматуре, и после каждых профилактических работ производить запись в данном журнале.**

### **Правила пользования пассажирскими лифтами**

1. Для вызова кабины – нажмите кнопку вызова нужного Вам направления: вверх ▲ или вниз ▼
2. Подсветка кнопки является сигналом о принятии вызова.
3. Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа. Двери автоматически закроются, и кабина придёт в движение. Любое препятствие на пути закрывающихся дверей вызовет их автоматическое открытие.

4. Если при закрытии дверей понадобилось экстренно их открыть – нажмите кнопку с символом ◀ | ▶.
5. При загорании сигнала «ПЕРЕГРУЗ», необходимо уменьшить загрузку кабины.
6. При перевозке грузов в процессе погрузки/выгрузки необходимо удерживать
  7. кнопку с символом открытия дверей ◀ | ▶.
  8. Если кабина не пришла в движение или остановилась, повторно нажмите на кнопку нужного Вам этажа. Если кабина не придёт в движение – нажмите и удерживайте более 2 секунд кнопку «ЗВОНОК» и ждите ответа диспетчера. Сообщите об остановке лифта и ждите прибытия электромеханика. Не пытайтесь самостоятельно выйти из лифта – это опасно для жизни!
  9. При необходимости ускоренного закрытия дверей нажмите кнопку с символом «▶ | ◀».
  10. Для перевозки ребёнка в коляске необходимо: при входе в кабину взять ребёнка на руки и войти в кабину, затем везти за собой коляску; при выходе из кабины – вывезти пустую коляску, затем выйти с ребёнком на руках.
  11. При проезде с детьми дошкольного возраста в кабину входят сначала взрослые, затем дети. Выходят сначала дети, затем взрослые.
  12. При перевозке животных держать их на руках, или за ошейник.
  13. При возникновении в здании пожара и переходе лифта в режим «ПОЖАРНАЯ ОПАСНОСТЬ», кабина лифта, независимо от направления движения, направится на основной посадочный этаж, посты приказов и вызовов отключаются. По прибытии на этаж двери откроются, лифт отключится.
  14. При наличии в лифте режима «ПЕРЕВОЗКА ПОЖАРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ», действия пожарных должны регламентироваться должностной инструкцией.
  15. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:
    - курить, перевозить крупногабаритный груз, легковоспламеняющиеся, взрывчатые и ядовитые вещества;
    - проезд детей дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
    - открывать двери шахты и кабины лифта, проникать в шахту лифта;
    - пользоваться лифтом, если кабина задымлена или чувствуется запах гари;
    - пользоваться лифтом во время пожара и землетрясения.
 Обо всех неисправностях лифта сообщайте диспетчеру.

### **Вентиляционное оборудование на кровле.**

В рамках действия «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170), паспортов на оборудование и иных норм по обслуживанию общедомового имущества и оборудования, в целях обеспечения работоспособного состояния Управляющая компания должна осуществлять следующие мероприятия:

1. Осмотр вентиляционного оборудования, расположенного на кровле, необходимо производить раз в неделю, в зимний период осмотр необходимо выполнять ежедневно и обязательно перед запуском оборудования при плановых проверках.

При обнаружении наледи снять защитную сетку с уличной стороны - удалить наледь - визуально осмотреть лопасти на целостность - осмотреть внутреннюю часть вентилятора на наличие мусора/льда/грязи, при обнаружении дефектов обратиться в сервисную организацию либо устранить их своими силами.

При плановых проверках, если наледь, мусора, грязь отсутствуют и ничего не ограничивает работу вентилятора (лопасти внутри вентилятора не задевают за посторонние предметы и свободно крутятся), то можно запускать оборудование.

2. Визуальный осмотр турбодефлекторов необходимо проводить не реже 2х раз в неделю в летний период, в зимний период, в связи с тем, что образовывается наледь из-за конденсата, три раза в неделю.

При обнаружении наледи необходимо перекрыть дроссель клапан и удалить появившуюся наледь.

После удаления наледи открыть дроссель клапан и убедиться, что турбодефлектор работает (закрутится).

Если наледь образуется внутри турбодефлектора, то необходимо снять сам турбодефлектор (открутив болты с гайками у соединения между турбодефлектором и дроссель клапаном) и отогреть его в помещении, предварительно закрыв шахту от попадания внутрь осадков.

Также при обнаружении наледи на фановых вытяжках, ее необходимо удалять.

**Необходимо завести журнал планового осмотра и в данном журнале фиксировать все замечания и выполненные работы при обходе.**

#### **Наружная дождевая канализация.**

Проектом ПКМ.17-2022-ЛК предусмотрена отстойная часть в колодце №3 для временной откачки стоков из системы ливневой канализации до строительства сети по ул. Меридиональной 1. В целях обеспечения работоспособного состояния Управляющая компания должна осуществлять следующие мероприятия:

1. Производить регулярные осмотры колодца-накопителя №3;
2. Производить откачку воды по мере наполнения и чистку отстойной части от ила ассенизационной машиной. Не допускать переполнения системы дождевой канализации.

**Необходимо завести журнал планового осмотра и в данном журнале фиксировать все замечания и выполненные работы при обходе.**

### **8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

**Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:**

1. содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
2. соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
3. производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;

4. своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

**Общие рекомендации:**

5. 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;

6. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

7. 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;

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

9. Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

**ВНИМАНИЕ:**

10. Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;

11. Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

12. Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;

**13. 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.**

14. Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

15. 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.

## **9. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

1. Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир 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.

**Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.

- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

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

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.

**Не рекомендуется** в первые четыре года эксплуатации дома монтировать натяжные потолки.

**ЗАПРЕЩЕНО** при выполнении ремонтных работ применение ударного способа при устройстве штроб и очистке поверхности стен, пола, потолка от отделочных покрытий, в т.ч. устройство насечки. Применение ударного способа приведет к растрескиванию и отслоению штукатурного слоя. Для устройства штроб использовать специальное оборудование (штроборез).

При укладке керамической плитки на стены **НЕОБХОДИМО** оставлять зазор 20мм до потолка.

## 10. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

1. Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков (монолитные, кладочные работы, кровля)) составляет 5 лет со дня приемки жилого дома в эксплуатацию, также гарантийные сроки приведены в Приложении №1.

2. Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 1 (один) год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

3. Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).

4. Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем

данного оборудования. При отсутствии указанных данных принимается срок гарантии – 1 год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

5. Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 1 год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

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

7. Гарантийные сроки на материалы и работы приведены в Приложении №1.

8. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

Вид работы	Гарантийный срок	
	Работа	Материалы
Монтажные работы (монолит, кладка)	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли	5	5
Отделка фасада	3	3
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников, обои и т.д.)	1	1
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины)	1	1
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка)	1	1
ПВХ окна, балконные двери	1	1
Остекление лоджий	1	1
Устройство цементно-песчанной стяжки (стяжек), бетонных полов	1	1
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)	1	1
Электросчетчики	1	По паспорту
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	1	1
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	1	1
Элементы благоустройства	1	1

**Указанные гарантийные сроки действуют при условии надлежащей эксплуатации и выполнении требований данной Инструкции по эксплуатации.**

## **ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПО ЗАКАЗАМ И ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ СОБСТВЕННИКОВ**

### **Сантехнические работы:**

- устранение засоров канализации в квартире;
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
- смена вентиляльной головки кранов смесителей;
- смена смесителя для умывальника;
- смена смесителя для ванн с гибким шлангом;
- замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок;
- ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- установка запорной арматуры к смывному бачку;
- замена смывного бачка;
- замена унитазов всех видов;
- смена смывной трубы;
- установка кронштейнов под санитарные приборы;
- восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах в соответствии с проектом.

### **Электромонтажные работы:**

- смена неисправного выключателя (для скрытой проводки с пробивкой гнезд);
- смена неисправной штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- установка электросчетчика;
- прокладка электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
- замена электрических плит;
- установка осветительных приборов.

**Журнал технического обслуживания**

Отметки о выполненных работах по техническому обслуживанию окон, балконных дверей, холодного остекления лоджии

№	Дата выполнения работ	Наименование организации, выполнившей работы	Вид работ	Реквизиты документа, подтверждающего факт выполнения работ (чек, акт сдачи-приемки выполненных работ)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

*Документы, подтверждающие факт выполнения работ, подлежат хранению собственником и должны быть предъявлены Застройщику в случае заявления собственником требования об устранении недостатков оконных конструкций в течение гарантийного срока. Наличие указанных документов является обязательным для рассмотрения претензии собственника по существу.*