



ЖЕЛЕЗНО
ГРУППА КОМПАНИЙ

ИНСТРУКЦИЯ **по эксплуатации квартир** **(нежилых помещений)**

Приложение к акту приема-передачи
объекта долевого строительства

СОДЕРЖАНИЕ

Перечень нормативных документов.....	3
1. Общие положения.....	3
2. Сведения об основных конструкциях.....	4
3. Сведения об инженерных системах квартир.....	8
4. Порядок действий при пожаре.....	15
5. Санитарно-эпидемиологические требования.....	15
6. Переоборудование и перепланировка квартир.....	16
7. Обеспечение микроклимата в квартире.....	18
8. Правила эксплуатации террас.....	20
9. Гарантии.....	20
Приложение 1.....	22
Приложение 2.....	23
Памятка клиенту после подписания прёма-передачи квартиры.....	24
Пошаговая инструкция подключения собственника в мобильном приложении «Мажордом».....	26

Перечень нормативных документов:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ)
3. МДК 2-03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170)
4. «ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25)
5. «ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме», (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491)
6. Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности», «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390)
7. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные
8. СП 50.1330.2012 Тепловая защита зданий
9. СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях
10. СанПиН 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. Изменение к СанПиН 2.1.4.1074-01»
11. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий
12. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
13. Свод правил СП 50.13330.2012, СНиП 23-02-2003. Тепловая защита зданий
14. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия
16. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия

Эксплуатация здания, в том числе и квартир, должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством, ведомственными документами, инструкциями по эксплуатации оборудования и настоящей инструкцией.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Ваш дом прослужит намного дольше, если Вы будете соблюдать простые правила по его эксплуатации принадлежащей Вам квартиры (нежилого помещения) и установленного инженерного оборудования, которые приведены ниже.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости собственники жилых и нежилых помещений обязаны разрешать уполномоченным лицам производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Организация (управляющая организация), привлечённая собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также собственники помещений, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключёнными договорами.

Собственник жилых (нежилых) помещений несёт ответственность за правильную эксплуатацию помещений, входящих в состав его квартиры.

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.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

2.1. Наружные и внутренние стены

Наружные стены в здании из железобетонных панелей, утепленные по системам вентилируемый фасад и мокрый фасад. При выполнении ремонтных работ запрещается нарушать целостность конструкций панелей и наружных стен (высверливать отверстия, ниши, скалывать бетон ребер, оголять арматуру), снимать утеплитель, вносить какие либо конструктивные изменения наружных и внутренних стен.

Состав наружных стен, тип применённого остекления и система отопления при соблюдении проектных решений при строительстве и правильной эксплуатации обеспечивают оптимальный температурно-влажностный режим в жилых и подсобных помещениях. При этом согласно ГОСТ 30494 (табл. 1) температура воздуха при влажности 55% должна быть для жилой части не менее уровня определенного в таблице (см. Приложение №1).

Оптимальные параметры микроклимата – это сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивают нормально тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущения комфорта не менее, чем у 80% человек, находящихся в помещении.

Допустимые параметры микроклимата – это сочетание значений параметров микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности при усиленном напряжении механизмов терморегуляции и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

Обеспечение заданных параметров температурного режима в жилых и подсобных помещениях обязаны поддерживать собственники помещений и эксплуатирующие жилой дом организации.

Подлежат регулярному наблюдению:

- места сопряжения наружных стен с внутренними стенами;
- места заделок балконных плит.

При выполнении отделочных работ в первый год после сдачи объекта в эксплуатацию в квартире, рекомендуется использовать обои на флизелиновой основе, т.к. появление после-содочных трещин может образоваться на поверхности финишного отделочного слоя.

В проёмы наружных стен установлены окна и балконные двери из ПВХ профиля.

Категорически запрещается самовольно расширять в наружных стенах проёмы (на лоджии и балконы).

2.2. Перегородки

По материалу изготовления, в вашей квартире могут быть следующие виды перегородок:

- железобетонные
- гипсовые пазогребневые

- кирпичные
- трехслойные комбинированные с шумоизоляционной прослойкой

В первые два года после сдачи дома в эксплуатацию, возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в швах сопряжения конструкций стен, перегородок и перекрытий, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором с последующей шпатлёвкой поверхности при текущих ремонтах.

2.3. Перекрытия

Перекрытия выполнены из сборных многопустотных ж/б плит толщиной 220 мм.

При эксплуатации необходимо следить за:

- состоянием поверхности плит, главным образом в середине пролёта и в опорных участках
- состоянием швов между плитами и в местах прохождения вертикальных стояков инженерного оборудования через плиты
- появлением тёмных влажных пятен и следов плесени

При эксплуатации квартир их владельцами, возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в швах сопряжения конструкций стен, перегородок и перекрытий, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором с последующей шпатлёвкой поверхности при текущих ремонтах.

Возможно появление тёмных пятен на потолке в результате протечек инженерного оборудования и попадания в пустоты воды. После ликвидации причины протечки следует спустить воду из пустоты, для чего в зоне пятна, точно по оси пустоты сверлят отверстие диаметром 8-14мм.

На потолочной поверхности перекрытий имеются дренажные отверстия для выхода строительной и производственной влаги из пустот плит. При ведении отделочных работ, возможно появление не значительного объема воды через дренажные отверстия.

Запрещается оголение арматуры, разрушение поверхностей перекрытий, т.к. это может привести к потере несущей способности конструкций.

2.4. Окна. Балконные двери

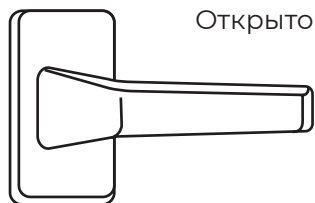
Регулярное проветривание помещений в режимах открывания створок в течении 10-15 минут 3-4 раза в день исключит:

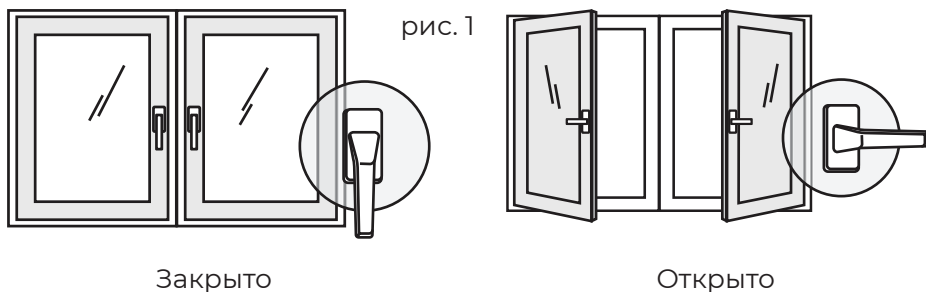
- появление конденсата на створках, откосах окон, наружных стен и углах;
- появление плесени на стенах;
- образование льда на створках и откосах;
- повышенную влажность воздуха в помещениях;
- отсутствие вентиляции через вентиляционные каналы.

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

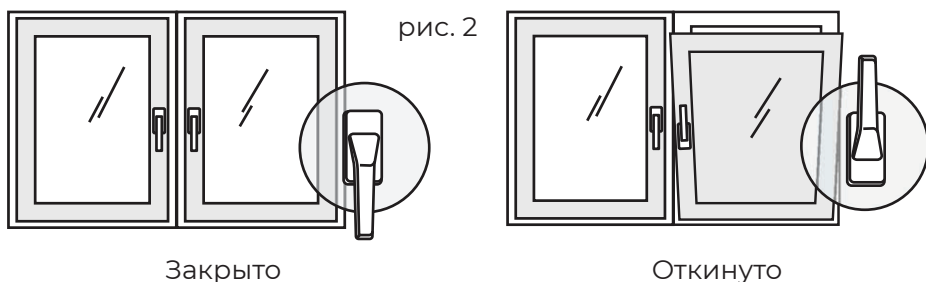
1) при открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается

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





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



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

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

6) для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто»

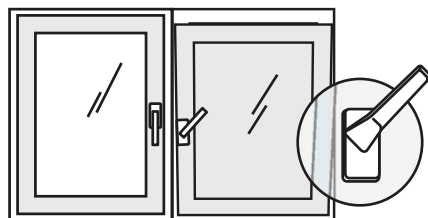


рис. 3

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

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через 3 месяца.

Рекомендации по эксплуатации

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

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

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

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

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

Внимание! Не допускается

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

В случае появления на поверхности окон конденсата, необходимо открыть окно и проветрить помещение. Причиной появления конденсата на окнах в течении первых двух лет может служить влажность в помещениях, создаваемая вследствие «высыхания» конструкций здания, набравших воду в процессе строительства или ремонта при выполнении работ с материалами, содержащими большое количество воды (раствор, бетон, шпатлевка и т.д.) и технологии работ (увлажнение выравнивающей стяжки при её твердении, работы по шпаклёвке и оклейке стен обоями).

2.5. Полы

При черновой отделке квартир, по плитам перекрытия, предусмотрен выравнивающий цементно-песчаный слой. Выполненный цементно-песчаный слой, предусматривает дальнейшее выравнивание. В помещениях санузлов и ванных комнат проектом предусмотрен выравнивающий цементно-песчаный слой с нанесенной гидроизоляцией для последующего выравнивания и облицовкой керамической плиткой.

При эксплуатации квартир их владельцами, возможно появление на стяжке мелких волосяных послеосадочных трещин, как на поверхности, так и в швах сопряжения пола со стенами, перегородками, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором.

При выполнении пола отличного от требований проекта следует в целях соблюдения требований по звукопроницаемости конструкций пола предусмотреть в его составе звукоизоляцию.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Отопление

В качестве нагревательного оборудования установлены приборы отопления согласно проекту.

Запрещается самовольно, без получения на то в установленном порядке разрешения выполнять замену предусмотренных проектом приборов отопления на любые другие или увеличивать их количество, увеличивать отапливаемый объем помещения путем объединения лоджии с квартирой (увеличивая таким образом и теплопотери через огаждающие конструкции лоджии), так как это может повлечь за собой разбалансирование системы отопления всего дома.

Запрещается закрывать, зашивать приборы отопления и магистральные стояки, так как это снижает их теплоотдачу и делает невозможным обслуживание системы отопления.

Обеспечение теплового режима в квартире при его эксплуатации входит в обязанности собственника квартиры.

3.2. Вентиляция

Вентиляция помещений квартиры – приточно-вытяжная с естественным побуждением. Удаление воздуха (вытяжная вентиляция) обеспечивается через каналы в вентиляционных блоках и вытяжные шахты. Приток воздуха осуществляется через подоконный приточный клапан СВК 75 и через открывающиеся створки окон (периодическое или постоянное проветривание). Непосредственная близость приборов отопления обеспечивает конвекцию поступившего воздуха в помещении. Вытяжка осуществляется через каналы с/у, ванных и кухонь с выпуском воздуха в атмосферу через вытяжные шахты, установленные на кровле здания.

Для перетекания воздуха из помещений в помещение внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 2-х см.

Запрещается:

- заделывать щели под дверями в с/у, кухни и межкомнатными дверям.

- заклинивать вытяжные вентиляционные решётки или закрывать их предметами домашнего обихода
- перекрывать вентиляционное отверстие в вентиляционных блоках полностью или частично
- подключать в вентиляционное отверстие вытяжку варочной поверхности, тем самым перекрывая полностью или частично сечение вентканала

Рекомендуется систематически чистить вентрешетки влажной тряпкой, а при наличии сетки на внутренней стороне вентрешетки чистить ее.

Устранение конденсата на трубах в с/у и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях.

Стирка и сушка белья в жилых помещениях не допускается. Сушка белья в кухнях квартир допускается только при открытых створках окон. Над включёнными электрическими (газовыми) плитами сушка белья запрещается.

Для обеспечения нормально температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется в первые два-три года эксплуатации устанавливать в плотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены виниловыми обоями. Для исключения повышенной влажности стен, рекомендуемый минимальный зазор от стены до мебели не менее 100 мм.

При нарушении инструкции по эксплуатации в части вентиляции, в помещениях может наблюдаться повышенная влажность и выпадение конденсата на более холодных поверхностях (окнах, наружных стенах и др.), что может привести к поражению поверхности грибком и плесенью.

Внимание!

Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков (пункт 2.4. настоящей инструкции).

Предупреждения!

Пробивка отверстий в стенках вентиляционных каналов может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка.

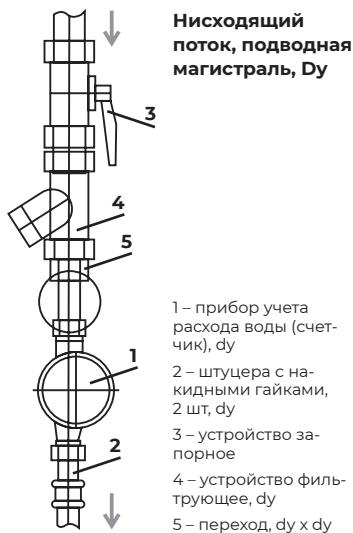
3.3. Водоснабжение и канализация

При эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты
- не бросать в унитаз песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг устанавливаются местными органами исполнительной власти)
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубы от ударов и механических нагрузок

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые пластмассовые стояки, подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, не наносить царапины на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним верёвки
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы следует пользоваться мягкой влажной тряпкой, запрещается применять металлические щётки
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жёстким резиновым шлангом

Типовая схема узла учета



Запрещается вносить конструктивные изменения в узлы индивидуального учета ГВС и ХВС, устанавливать приборы учета на удалении от вводного крана (первого запорного крана от стояка) для предотвращения возможности без учетного потребления ресурса. Запрещается самовольно срывать пломбы с приборов учета ресурсов. Пломбируются только те узлы учета, которые соответствуют проекту, рекомендациям изготовителя либо указанной схеме (типовая схема узла учета)

Изменения в узлы учета допускается вносить только с разрешения эксплуатирующей организации (управляющей компании).

Неисправности в системах внутреннего водопровода и канализации следует устранять методами, рекомендованными «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

При установке электроводонагревателей необходимо ставить обратные клапаны на подающем трубопроводе и запорную арматуру для их отключения от сети при работающем горячем водоснабжении.

Несоблюдение этого правила может привести к отсутствию горячей воды во всех квартирах по стояку и деформации труб систем ХВС и ГВС.

Запрещается: при ведении отделочных работ зашивать стояки водопровода и канализации в тех местах где необходимо их периодическое обслуживание а именно:

1. На стояках канализации в местах установки прочисток (на расстоянии 1000мм от уровня пола) необходимо устанавливать лючки для обслуживания размерами не менее 200х300(высота)мм.
2. На стояках холодного и горячего водопровода необходимо устанавливать лючки в местах установки вводной запорной арматуры, фильтра, регулятор давления, счетчика воды для их дальнейшего беспрепятственного обслуживания. Размер лючков должен быть не менее 200х400(высота) мм. на одной высоте с зоной установки оборудования.

3.4. Электрооборудование и электроосвещение

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими Правилами устройства электроустановок, Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей (ПУЭ, ПТЭ, ПТБ).

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках установлены этажные щиты типа ЩЭЗ000. В щитах этажных установлены электронные счетчики электроэнергии и вводной автоматический выключатель ВА 47-29 2р 50 А (для учёта

и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

В квартирах установлены щиты квартирные пластиковые. В щитах квартирных установлены автоматические выключатели ВА 47-29 1р 16А (осветительные сети), ВА 47-29 1р 25А (розеточные сети), ВА 47-29 1р 32А (электроплита) (в соответствии с проектом). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Групповая разводка электропроводки в квартире выполнена 3-х проводной:

- проводом с медными жилами 3х1,5 кв.мм (осветительные сети)
- проводом с медными жилами 3х2,5 кв.мм (розеточные сети)
- проводом с медными жилами 3х6 кв.мм (электроплита)

Питающие сети выполняются силовыми кабелями, прокладываемыми скрыто в штробах.

Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех проводок к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально и горизонтально.

С целью обеспечения электробезопасности предусмотрено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется контур заземления.

В ванных комнатах выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах предусмотрен вывод провода для уравнивания потенциалов.

Для общедомового освещения (устанавливается в соответствии с проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердачного помещения предусмотрены светильники со светодиодными лампами и светильники с люминесцентными лампами.

Управление общедомовым освещением, согласно проекта, автоматическое.

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

Внимание! Не допускается:

- устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо косвенно по расположению розеток или выключателей
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети

Запрещается: иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию.

При дополнительной установке или замене стационарных электроплит, электроводоподогревателей – получить разрешение организации по обслуживанию жилищного фонда или энергообеспечивающей организации.

Запрещается: без письменного разрешения устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой и внутриквартирной электрической сети.

3.5. Системы связи

Для приёма сети Интернет заключен договор с Провайдером, который подключил дом к сети Интернет. Выполнена поэтажная разводка оптоволоконного кабеля. В каждую квартиру заведен кабельный ввод. Для подключения к сети Интернет необходимо заключить в индивидуальном порядке соответствующий договор с представителем Провайдера.

Запрещается: устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

3.6. Пожарная сигнализация

Согласно СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» проектом предусмотрено устройство общедомовой системы пожарной сигнализации (высотные здания). Все квартиры оборудованы пожарной сигнализацией. Сигнал о срабатывании передается на центральный пульт с круглосуточным дежурством персонала. В квартирах устанавливаются датчики:



Эти датчики запрещается демонтировать. При самостоятельном отключении датчика, нарушается общедомовая система пожарной сигнализации, весь этаж остается без защиты (что влияет на безопасность жителей всего дома). Кроме этого, в случае несанкционированного отключения включаются сирены во всем доме! Восстановление системы пожарной сигнализации в квартире производится специализированной организацией за счет средств собственника квартиры (Постановление Правительства РФ № 307 п. 13 от 23.05.06.; решения Верховного Суда РФ от 08.11.06. № ГКПИ06 – 928).

Запрещается оставлять датчики за натяжным/подвесным потолком. При необходимости переноса датчиков на поверхность подвесного потолка, собственнику квартиры необходимо написать заявление в управляющую компанию и оплатить стоимость данных работ. В этом случае специалист проведет все необходимые работы, без вывода из строя общедомовой системы.

Для всех жилых зданий в комнатах установлены автономные пожарные датчики, работающие от батареек. В случае срабатывания датчик издает звуковой сигнал в помещении. Возможно, срабатывание датчика при попадании в него пыли или пара. Разряд батареи ниже порогового значения приводит к появлению короткого звукового сигнала с периодом повторения около 30 секунд. В этом случае необходимо заменить батарейку. Замена батарейки выполняется собственником квартиры самостоятельно.



Нельзя оставлять автономные датчики за натяжным/подвесным потолком, т.к. эффективность работы снижается до нуля и заменить батарейку при появлении звуковых сигналов не предоставляется возможным без демонтажа потолка. Эти датчики можно снимать и переставлять на закладные детали потолка либо на стену ниже подвесного потолка, но не ниже 20 см от него. В общих коридорах (этажные площадки, лифтовые холлы) установлены дымовые датчики, которые срабатывают на дым и пыль. В местах общего пользования запрещается курить и производить пыльные работы – возможно срабатывание пожарной сигнализации с включением сирен во всем доме.

3.7. Лифты

Лифт – пассажирский и грузопассажирский – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте.

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовов), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок.

Владелец лифта должен обеспечить его содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием:

- а) наименования лифта (по назначению)
- б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров)
- в) регистрационного номера
- г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

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

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

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

Внимание! Не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов
- использования лифта не по назначению
- использования лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта
- при перевозке грузов размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола купе кабины

Категорически запрещается:

- при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери - это может быть опасно для жизни
- пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми
- пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари
- курение в кабине лифта
- прыгать в кабине или кататься на крыше лифта
- проникать в шахту лифта

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

3.8. Газовое оборудование (при наличии)

В помещении, в случае наличия в здании системы газоснабжения, может располагаться следующее оборудование: газовая плита, двухконтурный газовый котел.

Каждое помещение оборудовано опломбированным узлом учета и системой загазованности.

Собственникам (пользователям) домовладений и помещений в многоквартирных домах **необходимо:**

1. Заключить договора с ресурсоснабжающей организацией
2. Заключить договор на аварийное и текущее обслуживание со специализированной организацией
3. В любое время суток обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения работников аварийно-диспетчерской службы газораспределительной организации, а также других экстренных оперативных служб в целях предупреждения, локализации и ликвидации аварий, связанных с использованием и содержанием газового оборудования
4. Следить за состоянием газового оборудования
5. Закрывать запорную арматуру (краны), расположенную на ответвлениях (опусках) к отопительному бытовому газоиспользующему оборудованию, в том числе рассчитанному на непрерывную работу и оснащеному соответствующей автоматикой безопасности, в случае предстоящего отсутствия лиц более 48 часов в помещении в многоквартирном доме

Запрещается:

- вносить конструктивные изменения в узлы индивидуального учета газа
- самовольно срывать пломбы с приборов учета газа
- отключать автоматику безопасности и регулирования, пользоваться газом при неисправных газовых приборах, автоматике, запорной арматуре
- оставлять работающие газовые приборы без присмотра, кроме тех, которые рассчитаны на непрерывную работу и снабжены соответствующей автоматикой
- допускать к пользованию газовыми приборами детей дошкольного возраста

Действия при обнаружении утечки газа

При обнаружении в помещении (домовладении, квартире, подъезде, подвале, погребе и иных) утечки газа и (или) срабатывании сигнализаторов или систем контроля загазованности помещений необходимо принять следующие меры:

- немедленно прекратить пользование бытовым газоиспользующим оборудованием
- перекрыть запорную арматуру (краны) на бытовом газоиспользующем оборудовании и на ответвлении (отпуске) к нему
- незамедлительно обеспечить приток воздуха в помещения, в которых обнаружена утечка газа
 - в целях предотвращения появления искры не включать и не выключать электрические приборы и оборудование, в том числе электроосвещение, электротелефон, радиоэлектронные средства связи (мобильный телефон и иные)
 - не зажигать огонь, не курить
 - принять меры по удалению людей из загазованной среды
 - оповестить (при наличии возможности) о мерах предосторожности людей, находящихся в смежных помещениях в многоквартирном доме, в том числе в помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (в подъезде, коридоре, лестничной клетке и иных)
- покинуть помещение, в котором обнаружена утечка газа, и перейти в безопасное место, откуда сообщить о наличии утечки газа по телефону в аварийно-диспетчерскую службу газораспределительной организации (при вызове с мобильного телефона набрать 112, при вызове

ве со стационарного телефона набрать 04), а также при необходимости в другие экстренные оперативные службы

4. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИИ ПРИ ПОЖАРЕ

4.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по телефону 01, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию

4.2. При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана

4.3. В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания

4.4. В случае возникновения пожара или задымления на основном пути эвакуации в каждой квартире предусмотрен дополнительный путь: на лоджиях имеется глухой простенок шириной 1,2 м, предназначенный для нахождения человека, ожидающего эвакуации при помощи пожарной лестницы

Внимание!

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома
- да допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, так как нарушается её целостность, что влечёт 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 личную безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, балконы, лоджии
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования
- производить чистку одежды, ковров и прочего имущества в специально отведённых местах
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме

Общие рекомендации:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и ниже расположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений
- пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкогово-

рящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома

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

- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения

Внимание! Не допускается:

- размещать на лоджиях тяжёлые предметы (суммарная нагрузка расположенного на лоджии имущества не должна превышать 500 кг на 1 кв.м)

- хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух

- курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома

- производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели на придомовой территории

- выполнение в помещении (квартире) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

К перепланировке относятся:

1. Перенос и разборка перегородок
2. Перенос и устройство дверных проёмов
3. Изготовление арок
4. Расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений
5. Устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров
6. Устройство дополнительных кухонь и санузлов
7. Иные строительные и монтажные работы, указанные в Законе, в т.ч. в постановлениях государственных и муниципальных органов

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых 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 инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения) здания

- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания

- 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

Запрещается самовольно, без получения в установленном порядке разрешения – выполнять перепланировку и переоборудования квартиры. Собственникам квартир расположенных на высоте более 15 метров на лоджиях не допускается установка разделяющих перегородок, глухих (свободно не открывающихся) остеклений, размещение и хранение горючих и негорючих товаров, мебели, бытовых приборов и прочих предметов. Любая перепланировка – перепланировка, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проёмов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и с/у, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений, ликвидация тёмных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров, в том числе – возведение новых перегородок, и переоборудование жилых помещений, включающее в себя перенос нагревательных сантехнических приборов, установку кондиционеров (сплит-систем), переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых и замену существующих и других подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения допускается только по специально выполненному и утверждённому в установленном порядке рабочему проекту.

Категорически запрещается:

1. Устройство вновь и (или) переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат
2. Устройство вновь или ликвидация существующих вентиляционных каналов

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений (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 утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

Порядок проектирования, согласования и проведения перепланировки указан в Градостроительном кодексе РФ, Жилищном кодексе РФ, других законах и подзаконных актах органов местного самоуправления и государственных органов.

За незаконную перепланировку наступает ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, в т.ч. уголовная.

Все разрешительные мероприятия необходимо произвести до начала строительных и отделочных работ.

В случае нарушения процедуры производства перепланировки или переоборудования клиент принимает на себя ответственность за:

- ущерб, причинённый жизни и здоровью третьих лиц вследствие возникновения аварийных ситуаций, вызванных незаконной перепланировкой (переоборудованием)
- приостановление пуска газа при обнаружении самовольной перепланировки
- невозможность отчуждения недвижимого имущества, а равно передачу по наследству

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 в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к

материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ МИКРОКЛИМАТА В КВАРТИРЕ

Обеспечение в Вашей квартире нормируемого температурно-влажностного режима достигается функционированием систем центрального водяного отопления, естественной вытяжной вентиляции, а также теплотехническими характеристиками ограждающих конструкций (наружные стены, окна и двери).

В начальный период эксплуатации имеет значение и повышенная влажность конструкций здания.

I. Отопление

Отопление квартиры осуществляется с помощью элементов системы отопления (нагревательные приборы, трубопроводы, подводки), конструкция, расположение и регулировка которых рассчитаны исходя из условия поддержания в отопительный период года температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °С.

Регулировка параметров системы отопления должна осуществляться подготовленным персоналом эксплуатирующей или обслуживающей организации.

Следует помнить, что размещение на нагревательном приборе различных предметов, облицовка нагревательного прибора гипсокартоном, установка широких подоконников снижает эффективность его работы.

Во избежание выхода из строя, повреждения или неправильной работы элементов системы отопления вмешательство в их конструкцию, расположение и регулировку допускается только при условии внесения в установленном порядке изменений в проектную документацию и привлечения организаций, имеющих право на выполнение данных работ.

II. Вентиляция

Работа системы естественной вентиляции квартиры основана на принципе воздухообмена, заключающегося в замещении воздуха, удаляемого из помещений наружу через вентиляционные отверстия, расположенные в стенах кухни, ванной и туалета, воздухом, поступающим в помещения снаружи через окна.

В настоящее время при строительстве многоквартирных жилых домов применяются окна со стеклопакетами, обладающие улучшенными тепло-, шумо- и звукоизоляционными свойствами. Одной из конструктивных особенностей этих окон является герметичность примыкания полностью закрытых створок к оконному блоку, препятствующая воздухообмену между помещением и внешним атмосферным пространством.

Герметично закрытые окна приводят к повышению относительной влажности воздуха в квартире, где источниками влаги служат такие факторы, как приготовление пищи, стирка, влажная уборка, использование душа, наличие аквариумов и комнатных растений. Повышенная относительная влажность воздуха (при нормируемой 55%) в холодное время года приводит к выпадению конденсата (водяного пара из воздуха) на поверхности окон, стен, потолков, их увлажнению и созданию благоприятной среды для образования грибка и плесени. Особенно данный процесс показателен при открывании балконной двери, когда теплый и влажный воздух моментально превращается в конденсат на поверхности не только окон, но и на поверхности железобетонных конструкций. При частом открывании дверей на лоджии в зимний период поверхность стен и окон покрываются толстым слоем льда, что, при наступлении положительных температур, приводит к затоплению не только лоджии данной квартиры, но и лоджии квартиры расположенной ниже. Но это не значит, что на зимний период необходимо ограничить использование лоджии, избежать данную проблему можно простым проветриванием при помощи створок окон лоджии используя режимы проветривания и микропроветривания.

При отсутствии притока наружного воздуха вытяжка из квартиры не работает. Поэтому при данной конструкции окон обеспечение воздухообмена в квартире возможно лишь путем поступления наружного воздуха через открытые оконные створки.

Регулировка петель и механизмов запирания оконных створок выполняется в ходе строительства здания и в дальнейшем, при правильной и бережной эксплуатации, дополнительная регулировка не требуется. Для увеличения срока службы и нормальной работы окон необходима периодическая (не реже одного раза в год) чистка и смазка данных узлов, которая должна производиться владельцем квартиры.

Для перетекания воздуха из помещений в помещение внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 2-х см.

В целях обеспечения эффективной работы вентиляции не допускается:

- перекрытие вентиляционных отверстий в стенах кухни воздуховодами от вытяжек
- перекрытие вентиляционных отверстий в стенках транзитных воздуховодов
- нарушение целостности железобетонных вентиляционных блоков
- уменьшение площади сечения каналов в вентиляционных блоках
- заделывание щели под дверями в с/у, кухни и межкомнатными дверями
- другие самовольные изменения и вмешательства в работу системы вентиляции

III. Температурно-влажностный режим

В ходе строительства многие конструкции здания (наружные стены, плиты перекрытий, стыки между ними и т.д.) подвергаются неблагоприятным воздействиям атмосферы – увлажнению, многократному замораживанию и оттаиванию, избежать которых на современном этапе развития строительных технологий не представляется возможным.

После ввода объекта в эксплуатацию начинается процесс стабилизации влажностного состояния конструкций здания (особенно наружных стен и стыков) и, соответственно, воздушной среды в его помещениях. Длительность этого процесса зависит от многих причин (степень влажности конструкций, грунтовые и погодные условия, соблюдение правил эксплуатации и т.д.) и может составлять от одного до трех лет. Для того чтобы сократить продолжительность процесса стабилизации, в начальный период эксплуатации квартиры необходимо соблюдать ряд правил.

В частности, регулярно проветривать помещения около 10 минут в течение каждого часа или осуществлять долгосрочное проветривание в течение 2-3 часов в сутки, для предотвращения появления сырости или конденсата на стенах, потолках и окнах. Также в этот период рекомендуется, по возможности, (например, в ночное время или во время отсутствия жильцов), держать открытыми двери ванной и кухни, не устанавливать мебель вплотную к наружным стенам и не завешивать их коврами.

По завершению процесса стабилизации влажностного состояния конструкций необходимость применения вышеуказанных мер отпадает и система естественной вентиляции может эксплуатироваться по Вашему усмотрению с учетом погодных условий и индивидуальных предпочтений, но без изменения ее конструкции и создания препятствий ее работе.

Необходимо помнить, что регулярный и достаточный воздухообмен в квартире, особенно в начальный период эксплуатации дома, обеспечит комфорт и здоровье Вам и членам Вашей семьи, предохранит от разрушительного воздействия сырости и плесени строительные конструкции, столярные изделия, отделочные покрытия, а также мебель и другое домашнее имущество.

IV. Дефекты

По всем вопросам, связанным с обеспечением температурно-влажностного режима в Вашей квартире, а также по другим вопросам качества выполненных строительно-монтажных работ, Вы должны обращаться в эксплуатирующую или обслуживающую организацию (товарищество собственников, ЖСК, ЖСПК, ЖЭС, УК) для проведения предварительного об-

следования. В случае если в ходе такого обследования будет установлено, что причиной ненадлежащего качества являются скрытые дефекты строительных работ, выявленные в период гарантийного срока, вы можете сообщить об этом застройщику.

8. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ТЕРРАС

1. Нельзя изменять конструктив общедомовых инженерных сетей.
2. Нельзя изменять несущие и ограждающие конструкции.
3. Необходимо соблюдать правила пожарной безопасности.
4. При возведении дополнительных конструкций необходимо соответствовать архитектуре и цветовым решениям фасада для соблюдения дизайн-кода жилого комплекса (подробные рекомендации можно получить в Управляющей компании).

9. ГАРАНТИИ

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования (устанавливается в соответствии с паспортом изготовителя), входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта.

Гарантийные сроки на отдельные части объекта приведены в Приложении №2 к настоящей инструкции.

Гарантийные случаи регулируются №214-ФЗ и №1521-ПП РФ от 26.12.2014 г.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Зона ответственности застройщика строго определена – это недоделки капитального характера.

Отказ застройщика в гарантии может быть обусловлен следующими обстоятельствами:

- естественный износ и снижение эксплуатационных характеристик, связанное с истечением расчетного срока использования
- несоблюдение правил эксплуатации помещений общего пользования и имущества
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения)
- пренебрежение правилами установки и использования сантехники и бытовых приборов
- выход из строя оборудования и элементов конструкции, изначально принятых без претензий по акту приема-передачи, или поврежденных жильцами при эксплуатации
- 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

- аварийные ситуации и другие дефекты, связанные с нарушением работы отопления, канализации, газо- и водопровода, вентиляции, водостоков, спровоцированные жильцами
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например – заклеивание вентиляционной решетки и приточного клапана, зашивки и закрытие мебелью приборов отопления и пр.)
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.)
- износ уплотнителей окон, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей
- возникновение усадочных трещин по рустам, волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия (1 мм) в результате естественной усадки дома и строительных материалов
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, просьба обращаться к Застройщику через Управляющую компанию.

Приложение №1

Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий и общежитий.

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20-22	18-24	19-21	17-23	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	17-19	15-21	45-30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	15-17	13-19	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

* НН – не нормируется

Приложение №2

Гарантийные сроки обязательств Застройщика

Виды работ	Гарантийный срок, лет	
	Работа	Материалы
Конструктивные элементы здания	5	5
Монтажные работы	5	5
Гидроизоляционный ковёр кровли	5	5
Отделка фасада	5	5
Отделочные работы (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, устройство подоконников и т.д.)	1*	1*
Кухонная мебель	1*	1*
Технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства	3	3, но не более срока, установленного производителем
Смесители, выключатели, розетки, звонки и т.п.	1*	1*
Оконное изделие, остекление лоджии или балкона, витража	3	3
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, уплотнительные резинки, регулировка	1*	1*
Входные металлические двери, в т.ч. фурнитура, отделка и регулировка	1*	1*
МАФы (малые архитектурные формы) (детские и спортивные площадки)	5	Согласно паспорта производителя

*С момента передачи помещения собственнику

ПАМЯТКА КЛИЕНТУ ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

ШАГ 1. Регистрация права собственности

Если у Вас ипотека:

1. Провести оценку квартиры, список аккредитованных оценочных компаний у банка
2. Оценщики готовят отчёт об оценке
3. С этим отчётом об оценке вы идёте в банк

На основании отчёта об оценке происходит либо подписание дополнительного соглашения к кредитному договору с банком либо закладной. Закладная, либо дополнительное соглашение с банком – это документ о залоге имущества, он будет находиться в банке до погашения ипотеки.

У вас должен быть следующий список документов:

От Застройщика:

- акт приёма-передачи, подписанный вами и застройщиком
- договор участия в долевом строительстве
- техпаспорт на квартиру (экспликация)
- кадастровая выписка (либо диск с техническим планом для постановки на кадастровый учёт)

От Банка:

- кредитный договор и другие документы (уточнить в Банке)

От Собственника:

- паспорт
 - СНИЛС
4. С пакетом документов и квитанцией об оплате госпошлины вы обращаетесь в МФЦ. Размер госпошлины 2000 р., оплатить можно в МФЦ. МФЦ принимает документы для регистрации права собственности в Росреестре.

5. После завершения регистрации вам выдадут Выписку из ЕГРН. В некоторых случаях копию выписки нужно предоставить обратно в Банк. Свидетельства о праве собственности были отменены в 2016 году, вместо них подтверждающим право собственности документом является Выписка.

Если у Вас НЕ ипотека:

Вам нужно зарегистрировать право собственности в Росреестре. С пакетом документов и квитанцией об оплате госпошлины вы обращаетесь в ближайший МФЦ. Размер госпошлины 2000 р., оплатить можно в МФЦ. При себе необходимо иметь следующие документы:

От Застройщика:

- акт приёма-передачи, подписанный вами и застройщиком
- договор участия в долевом строительстве
- техпаспорт на квартиру (экспликация)
- кадастровая выписка (либо диск с техническим планом для постановки на кадастровый учёт)

От Собственника:

- паспорт
- СНИЛС

После завершения регистрации **вам выдадут Выписку из ЕГРН.**

ШАГ 2. Подписание договора управления

После подписания акта приёма-передачи квартиры и получения выписки из ЕГРН, Вам необходимо подойти в офис управляющей компании для подписания договора управления.

При себе необходимо иметь следующие документы:

- акт приёма-передачи квартиры
- выписка из ЕГРН (в случае оформления долевого права собственности, выписку на каждого члена семьи)
- паспорт РФ

В УК вы подписываете договоры с Управляющей компанией (УК), можете получить дополнительные ключи от домофона и колясочных. А также задать интересующие вопросы относительно ресурсоснабжающих организаций.

Офис УК находится по адресам:

- ЖК Ultragrad, ул. Камышинская, 74
- ЖК «Дивный сад», бульвар Военных строителей, 3, кв. 39

ШАГ 3. Регистрация по месту жительства

Для регистрации по месту жительства собственнику необходимо обратиться в паспортный стол управляющей компании. При себе необходимо иметь следующие документы:

- выписка из ЕГРН
- паспорт РФ
- для регистрации ребенка свидетельство о рождении и свидетельство о регистрации по месту жительства

Регистрацию по предыдущему адресу снимают автоматически, при оформлении новой.

Место расположения паспортного стола:

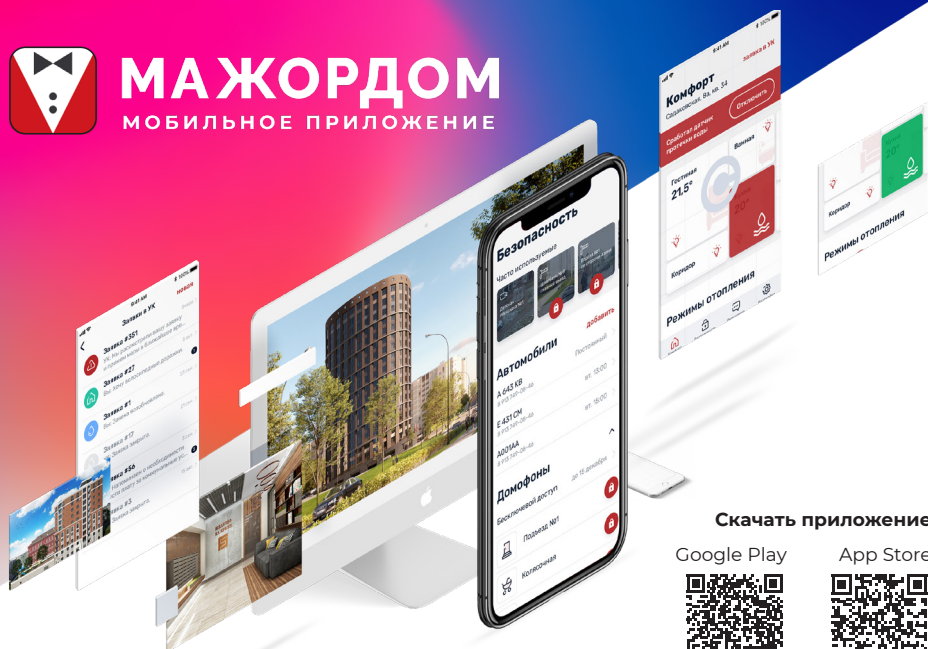
- ЖК Ultragrad, ул. Камышинская, 74
- ЖК «Дивный сад», бульвар Военных строителей, 3, кв. 39

**Живите счастливо
в проектах «Железно»!**



МАЖОРДОМ

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ



Скачать приложение

Google Play

App Store



«Мажордом» – многофункциональный мобильный помощник, который позволяет с помощью смартфона управлять домом удаленно, общаться с управляющей компанией из любой точки мира, где есть интернет.

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА В МОБИЛЬНОМ ПРИЛОЖЕНИИ «МАЖОРДОМ»

1 шаг

Скачать и установить **мобильное приложение «Мажордом»** на сотовый телефон через App Store или GooglePlay

2 шаг

Позвонить в офис управляющей компании «Азбука быта» по телефону: 8 (8422) 50-55-76.

Сообщить просьбу о подключении мобильного приложения, адрес, ФИО и сотовый телефон, к которому будет сделана привязка. Менеджер проверит данные и произведет подключение к мобильному приложению.

3 шаг

Для подключения дополнительных пользователей к мобильному приложению Вам необходимо в настройках, в разделе Семья добавить телефон пользователя. При этом требуется скачать и установить приложение «Мажордом» на подключаемый телефон.

В Мобильном приложении Вы можете просматривать камеры своего дома в онлайн-режиме, оформлять заявки в управляющую компанию, в том числе по гарантии на Застройщика, контролировать показания индивидуальных приборов учета, получать уведомления от управляющей компании, общаться в чатах со своими соседями.



ЖЕЛЕЗНО
ГРУППА КОМПАНИЙ

8 (8422) 50-55-76
zhelozno.ru