

ИНСТРУКЦИЯ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
квартиры (кладовой, нежилого помещения)
в многоквартирном 19-ти этажном жилом доме со встроенными
нежилыми помещениями по адресу:
Московская область, г. Королёв, ул.Лермонтова, д.10, корпус 2,

введен в эксплуатацию 31.03.2023г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-45-23636-2023

г. Королёв, 2023г.

Содержание:

1.	Информация о застройщике.....	2стр
2.	Общие положения	2стр
3.	Сведения об основных конструкциях дома.....	3стр
4.	Правила пользования общим имуществом	4стр
5.	Правила проведения строительно-ремонтных работ	7стр
6.	Окна, двери, ограждающие конструкции балконов/лоджий	8стр
7.	Сведения об инженерных системах.....	12стр
8.	Санитарно-эпидемиологические требования.....	18стр
9.	Требования пожарной безопасности.....	18стр
10.	Гарантийные сроки.....	19стр
11.	Информация об Управляющей организации.....	21стр
12.	Сведения о передаче и хранении инструкции	21стр

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НОВОСТРОЙ»
Адрес местонахождения:	141074, Московская область, г. о. Королёв, г. Королёв, ул. Пионерская, д. 25а, этаж/помещ. 2/II, ком.25
Режим работы:	Понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, суббота, воскресенье – выходные дни
Телефон, электронная почта	+7(925)6777890 info.novostroi@yandex.ru
ОГРН/ИНН	1125018002427 / 5018150790

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого участия, находящегося в многоквартирном 19-ти этажном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, г. Королёв, ул.Лермонтова, д.10, корпус 2 (далее – Дом), разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим правоотношения в жилищной сфере. Инструкция содержит необходимые данные для собственников помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации, а также определяется порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Под объектом долевого участия понимается квартира, кладовая, нежилое помещение.

Настоящая инструкция является приложением к Акту приема-передачи объекта долевого строительства и передается Застройщиком участнику долевого строительства в виде электронного документа, размещенного на официальном сайте Застройщика lermontova10.ru в сети Интернет, который участник долевого строительства самостоятельно скачивает, распечатывает или сохраняет ее для дальнейшего пользования.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником, управляющей компанией с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в Доме, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного Дома и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Эксплуатация Дома осуществляется в соответствии с жилищным законодательством, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», «Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений», «Требованиями к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства».

Организация по обслуживанию жилищного фонда (далее - Управляющая компания) должна иметь в штате инженерно-технических работников со специальным техническим образованием, знать проектные характеристики и нормативные требования к конструкциям и инженерному оборудованию Дома.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

Конструктивная схема дома – рамно-связевый каркас с безбалочными перекрытиями.

Несущие конструкции здания – монолитный железобетонный каркас со стенами подвала, колоннами, пилонами и диафрагмами жесткости, с безбалочными перекрытиями.

Фундамент – монолитная железобетонная плита.

Колонны, пилоны, диафрагмы жесткости, перекрытия, шахты лифта - монолитные железобетонные.

Лестницы из сборных железобетонных Z- образных лестничных маршей.

Наружные стены надземных этажей и чердака – кладка из ячеисто бетонных блоков с применением фасадной вентилируемой системы утепления типа ИСМА-Фасад (облицовка керамогранитной плиткой), несущие направляющие которой крепятся к перекрытиям.

На балконах и лоджиях квартир применяется система утепления с тонким штукатурным слоем.

Межквартирные стены – толщиной 190мм керамзитобетонные блоки СКЦ на цементно-песчаном растворе.

Внутриквартирные перегородки - толщиной 80мм из плит гипсовых пазогребневых пустотелых, которые монтируются на клею для пазогребневых перегородок, выполняются высотой 500 мм для обозначения проектных границ комнаты.

Стены санузлов толщиной - 65мм из кирпича керамического полнотелого на цементно-песчаном растворе.

Стены лестнично-лифтового узла толщиной 200 и 300мм – монолитные железобетонные диафрагмы жесткости и толщиной 190мм – керамзитобетонные блоки СКЦ на цементно - песчаном растворе.

Стены во встроенных помещения толщиной 190мм керамзитобетонные блоки СКЦ на цементно - песчаном растворе.

Окна и балконные двери - из ПВХ профиля белого цвета.

Витражи балконов и лоджий - из алюминиевого профиля.

Двери: Входные двери в подъезд – алюминиевые остекленные. Двери в квартиры и кладовые - дверь ДВП с отделкой завода-изготовителя с замком. Двери в нежилые помещения первого этажа – металлические, окрашенные.

Кровля рулонная с внутренним водостоком из наплавляемого битумного материала «Унифлекс» в два слоя.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

К общему имуществу Дома относятся:

а) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в Доме оборудование;

б) ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции);

в) ограждающие ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения Дома, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;

д) земельный участок, на котором расположен Дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания Дома, детские и спортивные площадки с оборудованием, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Дом.

Собственники пользуются общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящей Инструкцией.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт - замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник объекта долевого строительства в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений этого дома, с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

При засорении придомовой территории Дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т.ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Курение в лифтах и помещениях общего пользования Дома, на детских и спортивных площадках запрещено.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество.

Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтовых холлах и кабинах лифтов.

Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию.

Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие не правильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, резервные люки.

Разрешается посадка растений цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией.

Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

Установка собственниками помещений радио- и телевизионных антенн на крыше без утвержденных проектов не допускается.

Находиться на крыше лицам, не имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- устройство козырьков, навесов, застройка межбалконного пространства, пристраивание помещений (веранд) на первом этаже;
- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не в специально отведенных для этих целей местах, находящихся на балконах/лоджиях в местах установки вентиляционных решеток;
- размещение радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- **размещение на фасадах Дома рекламы, наружного освещения, видеонаблюдения.**
- изменения размеров, цвета и конфигурации оконных, балконных (витражных) и дверных заполнений.

Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а

также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего разрешения на реконструкцию и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

При нарушении Собственниками или другими Проживающими настоящей инструкции, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

4.1. ЛИФТЫ

Лифт (пассажирский или грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В доме установлено 2 лифта производства ОАО «Щербинский лифтостроительный завод»: пассажирский грузоподъемностью 400 кг, грузопассажирский грузоподъемностью 630 кг.

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

В кабине лифта размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры, а также номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Правила пользования лифтом:

- Не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.
- Строительный мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке
- Не допускается курение в лифте.
- Не допускается пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари.
- Не допускается перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
- Не допускается проникать в шахту и приямок лифта.
- Не допускается задерживать двери кабины при посадке и высадке. Лифт оборудован датчиками наличия преграды.
- Нельзя злоупотреблять кнопкой «Стоп», использовать ее можно только в экстренных ситуациях.
- Не допускается пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
- При поездке в лифте с детьми:
 - при посадке вы должны войти первыми в лифт, затем ребенок; маленьких детей следует взять на руки, войти с ребенком в кабину и только после этого завозить коляску;
 - при выходе сначала должен выйти ребенок, затем взрослый.
- При перевозке груза его по возможности рекомендуется распределить по всей кабине равномерно;
- Кнопка «ДВЕРИ» или «◀||▶» служит для открывания и удерживания двери в открытом состоянии.
- Перевозка крупногабаритных грузов допускается только в присутствии обслуживающего персонала.
- При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из неё - ЭТО ОПАСНО! Нажмите кнопку «ВЫЗОВ», сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

4.2. ФАСАДЫ

В Доме установлена навесная вентилируемая фасадная система, представляет собой пространственную конструкцию, в которой циркулирует воздух. Необходимо поддерживать условия этой циркуляции, следить, чтобы цокольные щели не засыпались грунтом или мусором. Эффективное и безопасное использование вентилируемой фасадной системы обеспечивается при соблюдении следующих условий:

- для сохранения теплофизических свойств вентилируемого фасада необходимо контролировать состояние и целостность слоя утеплителя, воздушного зазора, облицовочного покрытия, мест примыканий и сопряжений фасада с другими конструкциями;
- запрещается поднимать строительные материалы и крупногабаритные предметы вдоль фасада;
- в процессе строительства и эксплуатации запрещается крепить к облицовочному материалу и элементам системы любые детали и устройства: кондиционеры, рекламу, наружное освещение, видеонаблюдение и т.д. В случае необходимости крепления дополнительного оборудования на фасадах, необходимо получить соответствующие согласования с органами исполнительной власти на размещение, должен быть выполнен проект, несущее строительное основание, при этом крепеж не должен соприкасаться с элементами фасадной системы и плитами облицовки;
- в зимнее время запрещается наваливать сугробы на фасад здания.
- запрещен неконтролируемый сброс конденсата от кондиционеров на фасад. Конденсат должен быть отведен в систему канализации;
- поврежденные элементы облицовки, не подлежащие восстановлению, заменяются за счет собственников.

Размещение наружных индивидуальных приборов кондиционирования вентиляции допускается:

- в квартирах предусмотрены специально отведенные места, расположенные на балконах/лоджиях в местах установки вентиляционных решеток.
- в нежилых помещениях первого этажа - крепление внешнего блока системы кондиционирования допускается с помощью металлической консоли, прикреплённой на свободную часть стенок прямиков или на металлической подставке высотой не менее 1,2 метра с основанием из бетонной подготовки не менее 150 мм с конструктивным армированием;

Размещение наружных индивидуальных приборов кондиционирования и вентиляции в кладовых запрещено, специально отведенные места для установки индивидуальных приборов кондиционирования в кладовых не предусмотрены.

Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

Запрещены изменения размеров, цвета и конфигурации оконных и дверных заполнений, ограждающих конструкций балконов и лоджий, а также другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик дома.

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ

В соответствии с Законом Московской области № 16/2014-03 «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» не допускается осуществление ремонтных, строительных и погрузочно-разгрузочных работ, повлекших нарушение тишины и покоя граждан, в период с 21-00 до 08-00, а также с 13-00 до 15-00 в рабочие дни, с 22-00 до 10-00, а также с 13-00 до 15-00 в выходные дни.

Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается Собственником (или по его поручению) ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем Материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузопассажирского лифта. Подъем Материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

Вывоз строительного мусора с территории Дома производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами

первичного пожаротушения (огнетушителями).

Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании в помещения, где они выполняются для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.), изменения размеров, цвета и конфигурации оконных и дверных заполнений, ограждающих конструкций балконов и лоджий.
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена;
- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках холодного водоснабжения.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

6. ОКНА, ДВЕРИ, ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ БАЛКОНОВ/ЛОДЖИЙ

6.1. ОКНА

В квартирах (помещениях) установлены оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей белого цвета с двухкамерными энергосберегающими стеклопакетами и встроенным приточным клапаном по ГОСТ 30674-99. Для обеспечения безопасности, в целях предотвращения травматизма и возможности выпадения детей из окон, установлены блокираторы открывания окна с ключом (детский замок) в нижнем бруске створки и обеспечивающим блокировку поворотного (распашного) открывания створки. Также на окнах установлены приточные клапаны Air-Vox Comfort.

Рекомендуется сразу удалить с профиля защитную пленку, так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света) ее клеящий слой может испортить поверхность лакокрасочного покрытия оконного блока.

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

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



Рис.1

Рекомендации по регулированию температурно-влажностного режима:

- Необходимо снижать влажность помещения путем регулярного проветривания 2-3 раза в день в течение 10-15 мин., включая зимний период. Для улучшения вентиляции верхнего этажа жилых помещений в кухнях и санузлах устанавливаются вытяжные канальные электровентиляторы.

- Не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу, вынос за откос (более 100 мм) подоконной доски отрицательно сказывается на температурно-влажностном режиме окон (возникает эффект аэродинамической тени).

- По возможности устанавливать горшки с цветами на максимально удаленное расстояние от стеклопакета, поскольку цветы, выделяя большое количество влаги, очень часто становятся причиной образования влаги на стеклопакете.

Международные нормы (стандарты ISO, EN) допускают временное образование конденсата на внутренней стороне стеклопакета. При этом стандарты на оконные блоки не нормируют образование конденсата, так как это явление зависит от сторонних факторов:

- Относительная влажность в помещении (как правило выше 35-55%).
- Недостаточной конвенции воздуха по внутреннему стеклу из-за широкой подоконной доски (перекрытие отопительного прибора более чем на $\frac{1}{2}$ ширины прибора), неправильной установки отопительных приборов.
- Недостаточное функционирование системы естественной вентиляции (старые дома, верхние этажи).
- Температура воздуха в жилых помещениях (ниже +20°C).
- Расположение оконного и дверного блока (наветренная сторона дома).

В этих случаях необходимо действовать в соответствии с рекомендациями по проведению и регулированию температурно-влажностного режима помещений, описанных выше. При этом не допускается выпадение конденсата внутри стеклопакета, которое считается значительным дефектом.

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

- Осуществлять проверку надежности 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).

- Для увеличения срока службы фурнитуры и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее двух раз в год смазывать ее движущиеся части маслом, не содержащим кислот или смол (например, WD-40 или маслом для швейных машин).

- Собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон (в том числе отливов) и витражей и их текущий ремонт.

- 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 «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- Чтобы сохранить гибкость уплотнения, а также способность задерживать воду и сквозняки, один-два раза в год очищайте их от грязи и втирайте в них силиконовое масло или тальк.

- Следить за чистотой водоотводящих отверстий (видны при открытой створке).

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.

- При штукатурке и окраске оконных откосов необходимо завешивать оконные блоки полиэтиленовой пленкой во избежание попадания раствора и краски в механизм открывания.

- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.

- Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.

- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.

- Если оконная ручка разболталась, приподнимите находящуюся под ней заглушку, поверните ее из вертикального положения в горизонтальное и подтяните шурупы.

- Не устанавливаете вблизи окна электронагревательные приборы во избежание образования температурных деформаций ПВХ и трещин на стеклопакете в результате термического шока.

- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья пластиковых окон.

- Для увеличения продолжительности службы рекомендуется снимать москитную сетку в холодное время года.

- 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 10-15 см, если не открывать створку системы остекления лоджии, то теплый (влажный) воздух, выходя из квартиры через окно, или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает.

- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.

- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

6.2. ДВЕРИ

Входные двери в квартиры и кладовые - дверь ДВП с отделкой завода-изготовителя с замком. Для обеспечения сохранности имущества рекомендуется заменить дверь на металлическую. В случае смены двери собственник должен обеспечить сохранность отделки мест общего пользования.

Двери в нежилые помещения металлические, окрашенные.

Двери в подъезд алюминиевые остекленные.

Двери в лифтовом холле и в технических помещениях – противопожарные, на незадымляемых переходах лестничной клетки – деревянные, на входе в жилую часть и во встроенные помещения - металлические утепленные.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, кислот и щелочей.

- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только мягкой тканью, смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь.
- При проведении ремонта в помещении, где установлены двери, их следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- В случае демонтажа дверей и установки новых не допускать повреждений штукатурки на стенах в местах общего пользования.

При выполнении ремонтно-строительных работ в квартире и общеквартирном коридоре следует соблюдать следующие правила:

- закрыть полотно двери полиэтиленовой пленкой, закрепив ее при помощи скотча, проделать отверстия в местах ригелей запорного механизма и вырезать отверстия под ручки;
- предотвратить возможность попадания в запирающий механизм грязи;
- после проведения ремонтно-строительных работ убрать защитную пленку и промыть полотно двери от строительной пыли теплой водой, после чего насухо протереть дверь тканью.

6.3. Светопрозрачные алюминиевые ограждающие конструкции балконов/лоджий

Система балконного остекления Апрокс 640 окрашенного в цвет 7039 по каталогу RAL предназначена для холодного остекления балконов и лоджий изготовлена в раздвижном варианте. Верхнее заполнение оконных створок выполнено из однокамерного стеклопакета, толщина стекла 5 мм, нижнее заполнение выполнено из листа ЦСП толщиной 8 мм + окрашенный оцинкованный лист согласно цветового решения фасада толщиной 0.5мм и вентиляционной решетки для кондиционера Крепление витражей выполнено к плитам перекрытий каждого этажа.

Для безопасной эксплуатации балконов/лоджий установлены решетки ограждения. Категорически запрещено изменять, демонтировать, любыми способами ослаблять элементы крепления системы и элементы конструкции. Для отвода дождевых осадков в конструкциях направляющих створок предусмотрены отверстия. Для предотвращения попадания дождевых осадков на балкон/лоджию необходимо полностью закрыть створки.

В закрытом положении створки удерживаются ручкой-защелкой. Для открывания нажмите на ручку защелку и сдвиньте створку. После выхода защелки из зацепления подвижную часть ручки удерживать в нажатом состоянии не нужно. Закрывание створки производится в обратном порядке, не допуская при этом сильного соударения язычка защелки с ответной частью. В противном случае это приведет к отсутствию фиксации створки в закрытом состоянии. Чтобы восстановить эту функцию, потребуется регулировка положения ответной части замка и/или язычка в ручке-защелке.

Не прилагайте чрезмерных усилий и не применяйте подручных приспособлений для открывания створок, это может привести к её выпадению, что очень опасно. Причиной заклинивания створок может служить попадание посторонних предметов (мусор, снег, лед) в нижние направляющие, удалите их. Не применяйте никаких смазочных материалов для улучшения скольжения створок. Это приведет только лишь к накоплению излишней грязи и повреждению полимерного покрытия конструкции. Опорные ролики, при правильном монтаже и начальной регулировке, не требуют регулировки и смазки и рассчитаны на весь срок службы конструкции.

Конструкция остекления системы не несет в себе энергосберегающих свойств. Поэтому в холодный период времени, при условии проникновения из жилых помещений теплого и влажного воздуха, будет наблюдаться конденсация влаги на холодных поверхностях конструкции, с её превращением в дальнейшем в лед. Это не является дефектом конструкции и не считается гарантийным случаем.

Во избежание этого явления рекомендуем, либо не допускать проникновения теплого и влажного воздуха, либо обеспечить его беспрепятственный выход за пределы пространства, ограниченного конструкцией остекления. Простейший способ – держать створки приоткрытыми. Количество и величина открытия створок зависит от температуры, влажности и объема поступающего воздуха и подбирается экспериментальным путем. Не удаляйте образовавшийся на стеклах лед путем быстрого оттаивания (горячая вода, электрический фен и т. п.), это приведет к разрушению стекла.

Категорически запрещается самостоятельный демонтаж створок во избежание несчастных случаев вследствие их выпадения.

Техническое обслуживание алюминиевых ограждающих конструкций балконов/лоджий. Не предпринимайте никаких изменений в устройстве и конструкции изделия: это может поставить под угрозу Вашу безопасность и безопасность окружающих. Регулярно очищайте изделие от пыли и грязи. Уделяя особое внимание направляющим, так как пыль и мелкий песок, попадая между опорными роликами и направляющей, приводят к абразивному повреждению защитного полимерного покрытия направляющей.

Мытье стекол и рам выполняется по мере загрязнения. Оптимально выполнять процедуру не реже двух раз в год. Для процедуры очистки алюминиевых окон применять только специальные неабразивные и неагрессивные моющие средства. Не забывайте уделять внимание уплотнителю. После мытья уплотнителя его покрывают силиконовым составом, обеспечивающим изделию защиту от агрессивных факторов и эластичность элемента.

Важно! При остекленных балконах и лоджиях, при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на балкон/лоджию, так как герметичность конструкции не предусмотрена проектными решениями.

7.СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ДОМА

7.1. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Электрооборудование Дома состоит из щитов ВРУ, внутридомовых электрических сетей, этажных распределительных щитов УЭРМ, осветительных установок общедомовых помещений, включая светильники на лестничных клетках, в поэтажных коридорах, вестибюлях, лифтовых холлах, на техническом этаже и в подсобных помещениях, силовых и осветительных установок теплового пункта, ВНС.

Электроснабжение квартир осуществляется от этажного распределительного щита кабелем доквартирного щитка в трубах ПВХ Ø 32 в подготовке пола приквартирного коридора данного этажа. Расчетная мощность для квартир $P_p = 10$ кВт при напряжении 220 В.

Электроснабжение нежилых помещений 1-го этажа осуществляется питающим кабелем от ВРУ-2 до распределительного навесного щита. Расчетная мощность нежилых помещений при напряжении 380 В: №1 $P_p = 4,8$ кВт, №2 $P_p = 4,2$ кВт, №3 $P_p = 4,1$ кВт, №4 $P_p = 4,3$ кВт.

Для учета электроэнергии в УЭРМ установлен квартирный электросчетчик. Собственник обязан ежемесячно передавать показания счетчиков в соответствующую организацию, предоставляющую услуги.

Квартирный щит оборудован:

- вводным выключателем нагрузки на рабочий ток 63 А;
- автоматическим выключателем на электроплиту на рабочий ток 40 А;
- автоматическим выключателем на электроосвещение на рабочий ток 10 А;
- тремя дифференциальными автоматическими выключателями на розеточные группы на рабочий ток 16 А и ток утечки 30 мА.

Для ванной комнаты (санузла) выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. При этом от квартирного щита до коробки уравнивания потенциалов (КУП) в ванной комнате (санузле) проложен провод системы дополнительного уравнивания потенциалов, от КУП проложены провода к сантехническим металлическим трубам.

Рекомендации:

- для выполнения электромонтажных работ привлекать организации, имеющие разрешение на проведение указанного вида работ;
- при изменении схемы электроснабжения квартиры, силами специализированной организации выполнить однолинейную схему электроснабжения.
- электрические сети в квартирах должны быть выполнены кабелем ВВГнгLS (или аналогичным) не ниже следующего сечения:
 - сети освещения – 3х1,5 мм²;
 - розеточные сети – 3х2,5 мм²;
 - сеть к электроплите – 3х6 мм².
- Шлейфовое соединение нулевого защитного проводника не допускается.
- Устанавливаемые штепсельные розетки должны быть с защитным контактом и рассчитаны на ток не менее 10 А.
- В ванных комнатах, санузлах, кладовых установка распределительных устройств и

устройств управления не допускается. Степень защиты электрооборудования, устанавливаемого в ванных комнатах, должна быть не менее IP44. Штепсельные розетки, устанавливаемые в ванных комнатах, должны располагаться на расстоянии не менее 60 см от проема душевой кабины.

- При установке металлической ванны, необходимо проложить защитный проводник от КУП до клеммы ванны.

Собственник должен обеспечивать исправность своей электроустановки.

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов кабелей групповых сетей в местах крепления их винтами к выводам автоматов, а также периодически проверять состояние шин заземления. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми.

При эксплуатации электрооборудования собственнику запрещено:

- осуществлять замену аппаратов защиты (автоматических выключателей) на другие, с завышенными номинальными токами;

- одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру/нежилое помещение;

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

- включать в розеточную сеть электроприборы с нарушенной изоляцией;

- использовать кабель меньшего предусмотренного нормами сечения.

- использование электроплит для обогрева помещений

- иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию

- выполнять пробивку борозд под прокладку кабелей в монолитных перекрытиях и стенах глубже 2 см 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.

7.2. СИСТЕМЫ СВЯЗИ

Этажные щиты оборудованы абонентскими коробками кабельного телевидения, телефона (интернета).

Телефонизация:

Выполнена внутренняя разводка по стоякам здания без разводки по квартирам.

В отсеках ТФ УЭРМ установлены телефонные распределительные коробки КР на 10 абонентов, к которым в дальнейшем по отдельному договору подключается абонент.

Интернет: кабель интернета заведен в этажный щиток.

Телевидение:

Для подключения абонентов на каждом этаже в отсеке TV УЭРМ установлены ответвители ТАН4. Прокладка абонентской сети от УЭРМ до квартиры и подключение к ответвителю на этаже осуществляется за счет собственника помещения. Подключение абонента к телевидению производится специалистами специальных служб по заявке пользователя.

Контроль доступа в подъезд (домофонная связь):

В жилом доме предусмотрена система домофонной связи с учетом наличия в подъезде помещения консьержа. Для этого на входной двери подъезда установлена вызывная панель домофона, позволяющая осуществлять набор номера квартиры для непосредственного вызова, или открытие двери с помощью магнитного ключа.

Электромагнитный замок, установленный с внутренней стороны, создает необходимое усилие, препятствующее свободному открыванию двери. Для выхода из подъезда используется кнопка "выход".

Прокладка абонентской сети от УЭРМ до квартиры, установка трубки и подключение осуществляется за счет собственника помещения.

Видеокамеры: Дом оснащен внешней системой наружного видеонаблюдения, которая включена в систему технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления «Безопасный регион».

7.3. ВЕНТИЛЯЦИЯ

В Доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия)

каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки (в т.ч. режим проветривания, микропроветривания) и оконные клапаны инфильтрации воздуха.

На вентиляционных блоках устанавливаются регулируемые решетки. В квартирах верхнего этажа предусмотрены канальные вентиляторы центробежные Compaсt 100 с обратным клапаном и фильтром в количестве 2-х штук на квартиру, которые подлежат установке вместо регулируемых решеток.

Для создания комфортного режима поступления уличного воздуха на окна установлен приточный клапан Air-Box Comfort, сайт производителя: www.air-box.ru.

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

Запрещается демонтаж вентиляторов в квартирах верхних этажей с обратным клапаном, работающим в обратном режиме.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают помещения от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. Однако плотно закрытые пластиковые окна препятствуют отводу излишней влаги из помещения, что может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах, на поверхности наружных стен вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени. Влага в квартире выделяется во время приготовления пищи, мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях, **необходимо осуществлять проветривание помещений:**

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Согласно ГОСТу 30494-2011, в теплое время года в гостиных и спальнях оптимальный уровень влажности 30–60% (максимальный 65%), в холодное — 30–45% (максимальный 60%).

Размещение собственниками помещений систем кондиционирования на фасаде запрещено в связи с особенностями эксплуатации навесного вентилируемого фасада; согласно проектного решения размещение элементов систем кондиционирования допускается исключительно в отведенных для этих целей местах.

7.4. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

Схема присоединения системы отопления жилого дома – независимая, через теплообменники, установленные в индивидуальном тепловом пункте (ИТП), который расположен в подвальной этаже здания. Регулирование температуры теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха осуществляется электронным регулятором температуры в ИТП. Теплоноситель от ИТП до узлов управления на этажах подается по вертикальным стоякам. В узлах управления установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики) марки Sanline. Для нежилых помещений учет тепловой энергии для системы отопления производится в ИТП. Каждая квартира (нежилое помещение) является отдельным потребителем. Разводящие горизонтальные трубопроводы от узлов управления к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена Sanline., проложенные в защитной гофротрубе ПНД Sanline по периметру стен квартиры (нежилых помещений). Красный цвет изоляции обозначает подачу теплоносителя, синий - обратку.

В качестве нагревательных приборов применяются стальные конвекторы типа «Универсал» со встроенным термостатом с нижней подводкой теплоносителя. Для регулирования теплоотдачи

отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические головки. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Собственник обязан ежемесячно передавать показания счетчиков в соответствующую организацию, предоставляющую услуги.

Рекомендации по эксплуатации:

- С началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в управляющую организацию;
- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не следует закрывать конвекторы вещами, снимать экраны с конвекторов, это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- Запрещается 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;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире не менее следующих показателей: в жилых комнатах – от 20 до 22 °С в зимнее время и от 22 до 25 °С в летний период, в кухнях, отдельных санузлах, ванных комнатах 19 – 21 °С.
- Не допускается осуществлять регулировку внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже обозначенных значений (в случае, когда в квартире никто не проживает);
- Запрещается полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период;
- Не допускается заделывать в конструкцию стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях;
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – городской водопровод. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды ЭКО НОМ СВ Ду 15. Регуляторы давления в квартирах устанавливаются по 5 этаж включительно.

Необходимо знать, что счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта). Гарантийный срок эксплуатации счетчиков ЭКО НОМ СВ Ду 15 – 6 лет.

Показания счетчика записываются в метрах кубических. Количество протекающей воды в м³ (кубометрах) соответствует показанием черного сектора счетного механизма. Собственник обязан ежемесячно передавать показания счетчиков в соответствующую организацию, предоставляющую услуги.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в общеквартирных коридорах. Пожарные краны помещены в

пожарных шкафах, возле которых расположена кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подвале здания в ВНС.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире после водомерного узла предусмотрен отдельный кран с присоединенным шлангом, оборудованным распылителем, для использования его в качестве первичного внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга обеспечивает возможность подачи воды в любую точку квартиры.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах (ПВХ трубы). В местах прохода стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен раструб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии. Установка ревизий на стояках канализации предусмотрена через 2 этажа (1,4,7,10,13,16,19).

Рекомендации по эксплуатации:

- Установленное собственником сантехническое оборудование необходимо эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя;
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- Ответственность за сантехническое оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

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

7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом.

Дом оборудован мусоропроводом, мусороприемниками на каждом этаже и мусорокамерами.

Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для твёрдых бытовых отходов.

На прилегающей территории оборудована контейнерной площадкой для сбора мусора и твёрдых бытовых отходов (ТБО), утилизация мусора, пищевых и ТБО производится в контейнеры для сбора бытовых отходов.

Рекомендации:

- Запрещается сбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для сбора бытовых отходов. Сброс строительных отходов и крупногабаритного мусора производится в специальные бункеры - накопители.
- не допускается сбрасывать в мусоропровод горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;
- не допускается пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чем следует сообщить Управляющей организации.

8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники помещений должны обеспечивать соблюдение следующих 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 т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт помещений;
- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения балконов/лоджий и нижерасположенных балконов/лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений
- не допускать установку кондиционеров и вентиляционного оборудования, которая приводит к порче чужого имущества (например, вытекает конденсат из отводных трубок сплит-системы на нижерасположенный балкон/лоджию/окно или на фасад здания).
- 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.
- бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.
- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрывоопасные вещества и предметы, ядовитые вещества и жидкости;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировка сигналов, тормозов и двигателей;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.
- Соблюдение требования Закона Московской области №16/2014-03 «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Система автоматической пожарной сигнализации, установленная в Доме, предназначена для своевременного обнаружения очага возгорания, информирования людей о пожаре и управления инженерными системами здания. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

В случае обнаружения пожара на посту диспетчера срабатывает пульт управления, который выдаёт звуковой сигнал и указывает зону срабатывания, автоматически включается система оповещения о пожаре, лифты опускаются на первый этаж с открыванием дверей и отключаются.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- Эвакуационных: путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- Первичных средств пожаротушения. В зданиях имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенный в пожарных шкафах, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода кран для присоединения индивидуального пожарного рукава, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
- Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).
- Для ограничения распространения очага возгорания установлены противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл.
- Разработан план эвакуации людей из жилого дома. Эвакуация осуществляется через лифтовой холл и не задымляемую лестницу.
- В качестве аварийного выхода предусмотрен выход на балкон или лоджию с глухим простенком.
- В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, звуковые оповещатели.
- В нежилых помещениях на путях эвакуации установлены световые указатели-табло «ВЫХОД».
- В соответствии с требованиями нормативной документации в квартире установлено следующее оборудование: в жилых комнатах, кухнях, прихожих – по одному автономному дымовому пожарному извещателю, в прихожих - два тепловых пожарных извещателя, в кладовых - два тепловых пожарных извещателя.

Собственники помещений обязаны осуществлять контроль и поддержание в рабочем состоянии первичные средства внутриквартирного пожаротушения (крана на сети хозяйственно-питьевого водопровода для присоединения индивидуального пожарного рукава, оборудованного распылителем).

Собственники помещений обязаны осуществлять контроль и поддержание в рабочем состоянии автономных дымовых пожарных извещателей в помещениях.

Не допускается курение в помещениях, где установлены автономные дымовые пожарные извещатели для исключения ложного срабатывания установки пожарной сигнализации.

Запрещается изменять направление открывания дверей из квартир (кладовых, нежилых помещений) в общий коридор.

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования, являющиеся путями эвакуации при пожаре;

Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию или балкон в квартирах. Запрещается отделка лоджий и балконов изнутри сгораемыми материалами и загромождение их сгораемыми предметами.

Запрещается устраивать в квартирах (кладовых, нежилых помещениях) производственные и складские помещения для хранения и применения взрывоопасных, пожароопасных веществ и материалов.

Запрещается демонтировать первичные средства внутриквартирного пожаротушения (кран для присоединения шланга, индивидуальный пожарный рукав в санузлах).

При проведении ремонтных и отделочных работ:

- автономные пожарные извещатели в помещениях квартиры демонтируются и устанавливаются на чистовом потолке;
- для демонтажа и установки на чистовой потолок извещателей, расположенных в прихожей, необходимо вызвать представителя эксплуатирующей организации для отключения на время ремонтных работ данных извещателей от общедомовой системы автоматической пожарной сигнализации.
- Собственники помещений обязаны обеспечить предел огнестойкости отделочных материалов не ниже проектного.

10. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

Срок службы объекта долевого строительства – не менее 50 лет.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства. Исчисляется со дня подписания акта приема передачи объекта в эксплуатацию, распространяется на несущие конструкции здания.

На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем.

Гарантийные обязательства Застройщика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия. Если в период данного срока возникает гарантийный случай, то дольщик оформляет заявление в письменном виде и направляет Застройщику.

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

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке квартиры/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- дефекты, возникшие в процессе нормальной усадки строительных конструкций;
- дефекты, возникшие по причине несоблюдения собственником квартиры норм и правил эксплуатации жилых помещений,
- дефекты, возникшие по причине несоблюдения требований, предусмотренных документами на оборудование;
- повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры (кладовой, нежилых помещений) или их частей;
- собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;

- недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- в случае внесения конструктивных изменений (перенос, разборка, замена), а также в случае монтажа новых конструкций и инженерных систем;
- необоснованное завышение требований к качеству.

11. Информация об Управляющей организации

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Блеск-Сервис»
Адрес местонахождения:	141078, М.О., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9
Телефон, электронная почта	+7(495)123-30-24 info@blesk-service-mo.ru
ОГРН/ИНН	1125018002185 / 5018150550

12. Сведения о передаче и хранении настоящей Инструкции

Настоящая инструкция передается Застройщиком участнику долевого строительства в виде электронного документа, размещенного на официальном сайте Застройщика lermontova10.ru в сети Интернет, который участник долевого строительства самостоятельно скачивает, распечатывает или сохраняет ее для дальнейшего пользования

Инструкция передана Застройщиком ООО «СЗ «НОВОСТРОЙ» в управляющую организацию ООО «Блеск-Сервис» 05.04.2023г.

Инструкция подлежит хранению в управляющей организации ООО «Блеск-Сервис» по адресу: г.Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9.