

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства

«Многоэтажное многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 75/2»

Адрес: Кировская область, город Киров, улица Всесвятская, дом 75/2



Разработано застройщиком:
**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Сретенский на Дерендяева»**

Директор: Чернигин Дмитрий Анатольевич

2025 г.

Оглавление

Термины и определения	3
1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ	4
2. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ	5
3. ВЕНТИЛЯЦИЯ	6
4. ОТОПЛЕНИЕ	8
5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ	9
6. КАНАЛИЗАЦИЯ	10
7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	10
8. КЛАДОВЫЕ	11
9. КРОВЛЯ	11
10. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ	11
11. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	13
Инструкция по эксплуатации оконных и балконных блоков из ПВХ	15

Термины и определения

«МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ» (МКД) - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. МКД содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в доме в соответствии с жилищным законодательством;

«ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ» - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

«КВАРТИРА» - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

«КЛАДОВАЯ» - обособленное нежилое помещение, предназначенное для хранения предметов домашнего обихода, иных вещей и скоропортящихся продуктов питания;

«ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» - жилой дом, жилое или нежилое помещение, кладовая, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

«СОБСТВЕННИК» - субъект, обладающий правом владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности объектом долевого строительства, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения;

«ПОЛЬЗОВАТЕЛИ» - иные лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях: лица, принявшие от Застройщика объект долевого строительства по акту приема-передачи, арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д.

«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда либо отобранная по результатам конкурса в порядке, установленном законодательством, осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами;

«ЗАСТРОЙЩИК» - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сретенский на Дерендяева»;

В соответствии с требованиями действующего законодательства, технических, градостроительных регламентов, а также обязательных требований, связанных с эксплуатацией и выполнением работ на объекте долевого строительства, осуществляемых Собственником (Пользователем) или привлеченными им третьими лицами, Собственник (Пользователь) принимает к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (далее по тексту - Инструкция).

Инструкция представляет собой обязательные требования по эксплуатации Собственником (Пользователем) объекта долевого строительства.

Инструкция является неотъемлемой частью акта приема-передачи объекта долевого строительства.

После подписания акта приема—передачи объекта долевого строительства Собственник/Пользователь несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию объекта долевого строительства.

Текст Инструкции размещён на официальном сайте Застройщика (<https://derendyaeva75k2.sretenskyposad.ru/>)

Соблюдение Инструкции позволит Собственнику (Пользователю) обеспечить комфортное проживание и избежать рисков предъявления требований со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией объекта долевого строительства.

При выявлении фактов нарушения Собственником/Пользователем положений Инструкции, гарантийные обязательства Застройщика, установленные договором участия в долевом строительстве прекращаются.

Конструктив жилого дома :

- фундамент - монолитная железобетонная плита;

-каркас дома - монолитные железобетонные стены и пилоны;

-перекрытия - монолитные железобетонные;

-наружные стены - трехслойные (газобетонный блок 300мм, минплита 120мм, облицовочный керамический кирпич 120мм);

-межквартирные перегородки - трехслойные (кирпич 120мм - минплита 50мм - кирпич 120мм);

-межкомнатные перегородки - силикатная пазогребневая плита толщиной 70мм;

-стяжка - «полусухая стяжка» толщиной 50мм марки М200;

-шумоизоляция под стяжкой - ПЗП 350

1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

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

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

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

допускаются.

1.4. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания иных лиц, не допускаются.

1.5. Лицо, допустившее самовольное переустройство (то есть перепланировку без согласования с проектной организацией, Застройщиком и производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязано привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

В соответствии с п. 9 СанПиН 2.1.2.1002-00 «Требования к содержанию жилых помещений» **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

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

ТАКЖЕ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых предметов, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий);
- размещение на фасаде, крыше и других местах общего пользования многоквартирного дома оборудования (в т. ч. кондиционеров, спутниковых антенн и др.) без предварительного согласования с Застройщиком или Управляющей компанией.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- Не устанавливать розетки и выключатели скрытой установки в межкомнатные и межквартирные перегородки во избежание уменьшения шумоизоляции из других помещений.

2. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ

ВНИМАНИЕ! В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного жилого дома (особенно после проведения отделочных работ) содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей Собственника Объекта долевого строительства является удаление влаги путем организации достаточной вентиляции и поддержания температурно-влажностного режима в помещениях!

2.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». Согласно п. 4.5 СанПиН 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых Помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

2.2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется: производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут открывать окна в режиме «проветривания»;

в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации».

2.3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации. Так же избегать установки громоздких шкафов, диванов в наружных углах помещений без условия зазора между мебелью и стенами 30-50мм.

3.ВЕНТИЛЯЦИЯ

3.1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами (см. таблица №1).

3.2. В каждом жилом помещении предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Вытяжная вентиляция — это движение воздуха, воздухообмен.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через оконные створки либо через специальные отверстия в оконных створках.

3.3. В соответствии с требованиями энергоэффективности зданий СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» для экономии энергоресурсов в помещениях установлены окна из ПВХ-профиля с повышенной герметичностью (двойным контуром уплотнения).

Окна повышенной герметичности обеспечивает очень плотное запирание, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков. При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в помещении. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаление отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в помещении нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

3.4. При эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту Объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России №9-28/200 от 21.03.2002г.)

3.5. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в помещение в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок:

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации (микропроветривания).

3.6. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в помещении

обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее — постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания).

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате после приготовления пищи, влажной уборки, стирки и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в помещении.

3.7. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не менее 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- уплотнительные резинки окон повышенной герметичности содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации;
- каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима;

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- в зимнее время не отапливать помещение, отключать приборы отопления при централизованной системе более чем на 24 часа без согласования с обслуживающей организацией;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционный канал и нарушают работу естественной вентиляции;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации Объекта долевого строительства устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха, и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;

Вышеперечисленными действиями Собственник нарушает воздухообмен в своем помещении и в помещениях других Собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

3.8. В кухнях и санитарных узлах при появлении конденсата на трубопроводах Собственнику следует обеспечить дополнительную вентиляцию путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне. В случае недостаточности указанных мер Собственнику рекомендуется утеплять и гидроизолировать трубопроводы. В кухнях и санитарных узлах на последних двух этажах жилого дома допускается установка бытового электровентилятора вместо вытяжной решетки.

3.9. При резких понижениях или повышении текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период также возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ: для осуществления систематического мониторинга уровня влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечения поступления воздуха в помещение.

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

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, согласно п. 8.11. ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения», на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций.

3.11. Вентиляционная система работает в проектом режиме при условии соблюдения всеми Собственниками (Пользователями) следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с Инструкцией,
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата в соответствии с п.3.1 и 3.3, п.4.1 -4.12 Инструкции.
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

ВНИМАНИЕ! Нарушение режима отопления помещений является одной из основных причин неисправной работы предусмотренной проектом вентиляции.

4. ОТОПЛЕНИЕ

При эксплуатации систем отопления запрещено самовольное изменение поверхности нагрева приборов отопления (увеличение или уменьшение количества звеньев отопительных приборов) и установка арматуры, влияющую на гидравлическую регулировку систем. Замена типа нагревательного прибора без согласования с проектной организацией не разрешается.

4.2.1. Источником тепла является индивидуальный тепловой пункт, находящийся в подвале многоквартирного жилого дома.

4.2.2. Система отопления жилых помещений выполнена вертикальной разводкой по стоякам с техэтажа до индивидуального теплового пункта.

4.2.2. Система отопления нежилых помещений (офисов) выполнена горизонтальной разводкой в стяжке 1 этажа до индивидуального теплового пункта.

ВНИМАНИЕ!

- Система отопления дома рассчитана на определенную отапливаемую площадь, которая заложена в проекте, от этого зависит количество теплоносителя, подаваемого в дом, а значит и температура в каждой квартире.
- Проведение изменений на системе отопления требует согласования и внесения изменений в проект, а также согласия всех собственников. Без утвержденных и согласованных проектов на переустройство в квартире собственник не может проводить работы.
- Собственник обязан обеспечить доступ эксплуатирующей организации к радиаторам и стоякам системы отопления.
- Перед началом отопительного сезона необходимо проверить состояние радиаторов и подводящих трубопроводов системы отопления.
- При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Производить дополнительную окраску радиаторов и полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 24 часов.
- Переносить либо зашивать в короба радиаторы отопления, а также устанавливать подоконные доски шириной более нормативной, в противном случае циркуляция теплого воздуха будет нарушена, что приведет к негативному изменению температурно-влажностного режима в помещении (конденсат, плесень и т.д.).
- Нарушать теплоизоляцию труб, расположенных в стяжке пола. Выполнять их перекладку и нарушать их целостность.

5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

5.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в подвале и по стоякам, расположенных в помещениях. На вводе в помещение от общедомового стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый, фильтр и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

5.2. Горячее водоснабжение предусмотрено от индивидуального теплового пункта, находящегося в подвале многоквартирного жилого дома. Исправную эксплуатацию систем горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово- предупредительных ремонтов и наладочных работ.

ВНИМАНИЕ! Кран на вводе водопровода в квартиру необходимо не реже одного раза в месяц открывать и закрывать, чтобы не было прикипания.

5.3. При отсутствии владельцев в квартире запрещается оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым, чтобы избежать случаев просьбы трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.

5.4. В случае появления конденсата на трубопроводах Собственникам (Пользователям) помещения необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие K-Flex.

5.5. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования своими силами производить только с письменного разрешения Управляющей компании, силами специализированной организации. При изменении Собственником схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети прекращается.

5.6. На счетчики холодной и горячей воды Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация

счетчиков осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в помещении в присутствии представителя Управляющей компании.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: воздействовать на приборы учета, снимать пломбы.

6. КАНАЛИЗАЦИЯ

6.1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, удара, нанесения царапин на трубах;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые труб и привязывать к ним веревки;
- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
- Пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети; применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

6.2. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

7.1. Собственник (Пользователь) помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности объекта долевого строительства, электрическим сетями электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

Осуществлять самостоятельный доступ в этажные электрические щитки, воздействовать на приборы учета электрической энергии.

7.2. При механических повреждениях участков проводки или выходе проводки из строя из-за перегрузок смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе

электроснабжения.

7.3. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

7.4. На электросчетчик Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

8. КЛАДОВЫЕ

9.1. Ответственность за состояние пожарной безопасности внеквартирных хозяйственных кладовых несут Собственники (Пользователи) данных помещений.

Нарушение (невыполнение, ненадлежащее выполнение или уклонение от выполнения) требований пожарной безопасности влечет административную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Помещение хозяйственной кладовой предназначено для хранения вне квартиры личных вещей, оборудования, овощей.

9.3. Собственник обязан обеспечивать безопасную эксплуатацию электроустановок согласно ПУЭ.

8.4. В кладовых запрещается:

- хранить взрывоопасные вещества и материалы, резинотехнические изделия, деревянную мебель и изделия из дерева, легковоспламеняющиеся горючие жидкости, баллоны с горючими газами,
- производить перепланировку объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям и другим средствам пожарной безопасности;
- заменять армированное стекло обычным в остеклении дверей и фрамуг на путях эвакуации и выхода людей;
- проводить уборку помещений с применением легковоспламеняющихся и горячих жидкостей, а также производить работы и освещение с использованием открытого огня;
- пользоваться газовыми плитами, примусами, керосиновыми горелками; оставлять включенными, электроосветительные и электробытовые приборы на длительный период времени без должного обеспечения контроля их безопасного использования;
- производить замену входных дверей в кладовые помещения;
- курить и пользоваться огнем.

9. КРОВЛЯ

Плоская, с внутренним организованным водостоком. Трубы ливневой канализации проходят по внутренним коридорам МОП.

Доступ на кровлю собственникам жилых помещений ограничен, осуществляется через управляющую либо обслуживающую организацию.

10. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

10.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором

расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

10.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

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

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

10.6 ЛИФТЫ (общие требования):

Правила пользования лифтом с автоматическими дверями предполагают неукоснительное соблюдение определенных требований.

Правила пользования лифтом располагаются на стенде в кабине. Там же указываются контактные номера, по которым следует обратиться в случае обнаружения неисправности, в том числе и при поломке кнопок.

Для обеспечения бесперебойной работы грузоподъемного механизма следует помнить, что масса перевозимого груза не должна превышать указанную норму.

При перевозке детей сначала в лифт должен зайти взрослый, затем ребенок. С коляской, в которой находится малыш, перемещаться необходимо следующим образом: достать ребенка из коляски; провести в кабину детский транспорт; зайти в лифт. При выходе сначала вывозится коляска, затем выходит взрослый с ребенком на руках. Такая мера является обязательным правилом безопасности при использовании лифта, ведь в случае непредвиденной ситуации у родителя не будет времени на то, чтобы вытащить малыша из коляски.

В лифтовой кабине должны соблюдаться свои негласные правила пользования лифтом, которые позволяют избегать конфликтов и испорченного настроения: в кабину следует входить по порядку, начиная с тех, кто стоит ближе к дверям; кнопку необходимого этажа для себя и других пассажиров нажимает тот, кто ближе стоит к панели управления; чтобы выпустить выходящего человека, следует покинуть кабину, а не прижиматься к стене; при прикосновении или столкновении стоит извиниться; не принято вести диалог со знакомыми в присутствии посторонних людей. Не следует откровенно рассматривать других пассажиров, так как это может спровоцировать конфликт или просто смутить человека, ставшего объектом повышенного внимания.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- останавливать закрывающиеся створки вручную. Если двери закрываются раньше, чем успели зайти пассажиры, следует поставить ногу перед створкой — это будет лучшим препятствием.

- просовывать пальцы между закрытыми створками. Подобное действие может привести к сбою в работе лифта. Например, он может остановиться между этажами.
- перегружать кабину. Допустимая нагрузка указана на объявлении в лифте. Если ее превысить, можно спровоцировать поломку системы и застрять в кабине.
- активно двигаться. Прыжки и демонстрация акробатических возможностей могут привести к тому, что кабина встанет между этажами.
- перевозить легковоспламеняющиеся материалы. Лифт представляет собой тесное пространство, ограничивающее свободу пассажира. При неосторожном обращении с потенциально опасными материалами возможна их утечка. Воздух в кабине при этом моментально исполнится токсичным веществом.
- курить. Курение в тесном пространстве доставит дискомфорт многим последующим пассажирам.
- передвижение в неисправной кабине. Если подъехавший транспорт ведет себя необычно и подозрительно, необходимо предупредить об этом диспетчера и воспользоваться лестницей.

ВНИМАНИЕ!

Система диспетчеризации (в том числе счетчики импульсов, расположенные в квартире или доме) является общим имуществом Собственников помещений. Запрещается отключать счетчики импульсов от приборов учета.

11. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

11.1. На основании п.7. ст.7 Федерального закона №-214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их 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.

11.2. Участник Долевого строительства (Собственник) вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором участия в долевом строительстве и составляет:

5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;

3 года на инженерные сети;

на инженерно-техническое оборудование— в соответствии с паспортом изготовителя и условиям и договора поставки;

на отделку — в соответствии с договором участия в долевом строительстве.

11.3. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-

изготовителями.

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

Собственник несет ответственность за причиненный третьим лицам своими действиями ущерб.

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

11.6. Участник долевого строительства (Собственник) обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, разработанной проектной организацией, с которой Участник долевого строительства знакомится при подписании договора участия в долевом строительстве.

11.7. При обнаружении Участником долевого строительства (Собственником) недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком, Участнику долевого строительства (Собственнику) необходимо:

1) Направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:

- объекта долевого строительства;
- адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Собственника жилого помещения);
- перечня обнаруженных Участником долевого строительства недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договоров использования;
- предложений о порядке и сроках их устранения.

2) Лично либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;

3) Ознакомиться и подписать Акт о выявлении недостатков в течение 2 (двух) календарных дней после получения его от Застройщика. Один экземпляр Акта вернуть Застройщику. В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком не оспариваемых им недостатков.

Застройщик обязан:

- Направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Участника долевого строительства об обнаруженных недостатках либо дефектах Объекта долевого строительства;
- Рассмотреть заявление Участника долевого строительства, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Участника долевого строительства путем обследования;
- Подготовить Акт о выявлении недостатков и предоставить Участнику долевого строительства (Собственнику) для подписания.
- Устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийным, и подписать с Участником долевого строительства (Собственником) Акт об устранении недостатков.

ООО УК «Управление Домами»
Горячая линия теплосетей
МУП «Водоканал»

тел.: 25-62-82, 68-03-89
тел.: 74-49-01
тел.: 69-95-00

РАЗРАБОТАНО:

ООО СЗ «Сретенский на Дерендяева»

ТАБЛИЦА №1

Параметры температурно-влажностного режима в квартире								
Наименование помещения	Температура воздуха		Результатирующая температура		Относительная влажность %		Скорость движения воздуха, м/с	
	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Период года: холодный								
Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
Период года: тёплый								
Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

Согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные.

Параметры микроклимата в помещениях»

- тёплый период года: Период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.
- холодный период года: Период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

Инструкция по эксплуатации оконных и балконных блоков из ПВХ профиля

Настоящая инструкция по эксплуатации распространяется на оконные и балконные дверные блоки из ПВХ профиля.

Оконные конструкции, произведенные из поливинилхлоридного (ПВХ) профиля, полностью соответствуют российским и европейским стандартам качества и гигиеничности. В целях их многолетнего и надежного функционирования пользователям окон необходимо внимательно ознакомиться с правилами настоящей инструкции по эксплуатации и точно соблюдать их.

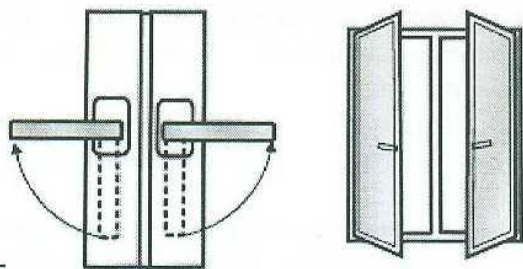
Описание продукции

По своей общей конструкции окна из ПВХ - это полые многокамерные поливинилхлоридные профили, армированные стальными усилительными вкладышами. Внутри ПВХ-профилей устанавливается и закрепляется шурупами армирующий вкладыш из оцинкованной стали, который воспринимает ветровые нагрузки и предотвращает искривление ПВХ-профилей под действием высоких летних и низких зимних температур.

Все сопряжения профилей со стеклопакетом, а также открывающейся и неоткрывающейся частей оконного блока защищены уплотнениями из каучукового материала - ЭПДМ, непрерывными по всему контуру. Уплотнения предотвращают попадание влаги внутрь помещения и сквозное продувание окна.

Окна из ПВХ - профилей меняют условия вентиляции, теплообмена и микроклимат в Вашей квартире. Эти окна обеспечивают очень плотное запираение. Они делают Ваше жилище намного теплее, защищают его от уличного шума, сберегают

энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, они препятствуют



«естественным сквознякам», что затрудняет отвод излишней влаги из помещения и приводит к выпадению конденсата в самых холодных

местах. Квартиры (офисы) с оконными блоками из ПВХ-профилей нуждаются в более частом проветривании.

Почти во всех домах под подоконником размещаются радиаторы отопления. Они выполняют очень важную функцию, обогревая оконный проем. Часто при замене старых окон старые узкие подоконники заменяются новыми широкими, которые затрудняют конвекцию горячего воздуха от радиатора, а значит, способствуют повышению влажности. При замене старых подоконников выбирайте подоконник, соразмерный вашему радиатору отопления. При выборе длины штор и гардин оставьте достаточно места для прохождения теплого воздуха от радиатора отопления.

Правила эксплуатации:

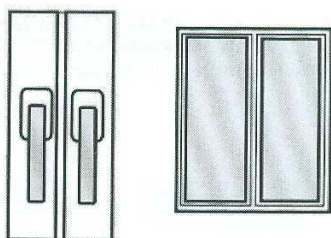
1) требования безопасности

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

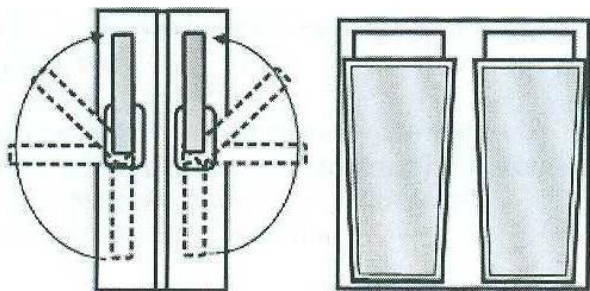
- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- Запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- Не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании;
- При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты;
- Также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме);
- При мойке оконных блоков имеющих неоткрывающиеся (глухие) створки соблюдайте требования техники безопасности;
- Не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, ПВХ - профиль и нанесения царапин на их поверхности.

2) эксплуатация изделий

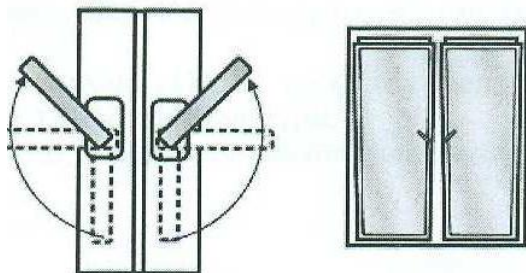
На рисунках показаны положения ручки для различных режимов работы створки:



- а) створка оконной конструкции закрыта;
- б) створка оконной конструкции полностью открыта;
- в) створка оконной конструкции открыта в режиме проветривания;



г) створка оконной конструкции открыта в режиме щелевого проветривания (микропроветривания).



Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.

Обратите внимание! Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутах ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна сделайте следующие операции (возможно, Вам потребуется помощь второго человека):

- 1) надавите на откиннутый край створки перпендикулярно к её поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле;
- 2) поверните ручку в горизонтальное положение, ножницы на створке и раме должны соединиться.

Уход за изделиями

Окна и двери из ПВХ - профиля не требуют значительных затрат времени и средств для обеспечения ухода. Прежде всего, после окончания монтажных работ, например, оштукатуривания и других ремонтных работ, необходимо удалить все загрязнения.

Не допускается хранение на открытом воздухе профиля с защитной пленкой. Защитная пленка с внешней стороны изделий должна быть удалена в течение двух недель после монтажа. Клеящее вещество защитной пленки подвержено воздействию погодных условий и солнечного излучения, результатом которого могут быть остающиеся на профиле следы.

При проведении в дальнейшем строительно-ремонтных работ профиль и фурнитура должны быть вновь защищены во избежание повреждений. При проведении в помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки изделия должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля. Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно два раза в год проводить периодическое обслуживание оконных конструкций. К периодическому обслуживанию изделий относится:

- смазка подвижных элементов фурнитуры;
- очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи;
- осмотр и очистка резинового уплотнения;
- осмотр крепежных элементов.

За стеклопакетом не требуется никакого специального ухода, за исключением защиты его от любых механических воздействий, способных нарушить его

герметичность.

Уход за рамой и ПВХ - профилем

По своему химическому составу ПВХ - профиль устойчив к атмосферным воздействиям и многим химическим соединениям, однако недостаточно устойчив к воздействию кислотных растворов и растворителей. Поэтому окна из ПВХ - профилей необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ. Чистящие средства наносятся мягкой льняной тканью, после полного высыхания растираются сухой или влажной тряпочкой.

Уход за фурнитурой

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом, не содержащим смол и кислот (например, техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

Уход за резиновыми уплотнителями

Уплотнители изготовлены из современного материала, который подвержен естественному старению. Для сохранения его эластичности необходимо два раза в год очищать резиновое уплотнение от грязи и протирать специальными средствами, при этом используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий

В каждом оконном блоке имеются водоотводящие отверстия для вывода наружу влаги. Водоотводящие отверстия расположены в нижней части коробки; их легко обнаружить, открыв створку.

При проведении периодического обслуживания необходимо осмотреть водоотводящие отверстия и при необходимости очистить их от загрязнений.

Уход за отливами

По мере загрязнения протирайте отлив влажной губкой с добавлением небольшого количества любого жидкого моющего средства.

Возможные неисправности и методы их устранения:

1. Конденсация влаги

Как уже отмечалось, оконные конструкции из ПВХ - профиля обладают высокой герметичностью, что является одним из достоинств, поскольку обеспечивают высокие тепло- и звукоизоляционные характеристики. С другой стороны, повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно - влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможному конденсированию избыточной влаги на поверхностях профиля и стеклопакетов.

Старые окна не отличались плотным запирающим. При всех неприятных моментах, связанных с этим обстоятельством, они обеспечивали «естественную» вентиляцию: холодный воздух, проникающий через щели, с одной стороны - прогревался в помещении и поглощал имеющуюся там влагу, а с другой стороны - при прохождении между стеклами, наряду со сквозняком, создавал условия, препятствующие выпадению влаги на внутренней стороне оконных конструкций.

На процесс конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов или профиля влияет величина влажности воздуха. Причиной повышенной влажности могут быть проведение ремонта в квартире, приготовление пищи, стирка и сушка белья, наличие большого количества комнатных растений, плохая работа вентиляции, наконец, просто дыхание человека.

Для конденсации влаги достаточно, чтобы теплый влажный воздух соприкоснулся с холодной поверхностью, и именно оконные конструкции зачастую являются самым холодным местом в помещении.

В холодный период оптимальное значение температуры воздуха в жилых помещениях $+20 - +22$ °C при относительной влажности воздуха 30 - 45%, временно допускается температура воздуха $+18$ °C - $+24$ °C и относительная влажность не более 60%.

Наиболее простой и эффективный способ понижения влажности – регулярное проветривание помещения 2 – 3 раза в день по 15-20 минут. При появлении конденсата откройте окно и оставьте его на некоторое время в наклонном положении. Также необходимо хорошо проветривать помещение в период интенсивного выделения влаги (приготовления пищи, стирки и сушки белья, и т.д.) и сразу после этого.

Выбор способа проветривания решается в каждом случае индивидуально, в зависимости от условий эксплуатации. Обязательно следует проверить работоспособность вытяжной вентиляции

После проведения ремонта в помещениях иногда нарушается их температурно-влажностный режим, но со временем он приходит в норму. Этот период, как правило, занимает один отопительный сезон.

Не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к оконным конструкциям. Для обеспечения свободной циркуляции воздуха в помещении не завешивайте отопительные элементы.

2. Возможные неисправности фурнитуры

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

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Оконная ручка будет плотно зафиксирована. Планку вернуть в обычное положение.

При ухудшении звукоизоляционных качеств оконных (дверных) блоков или появления признаков повышенной воздухопроницаемости необходимо проверить качество прижатия уплотнителей оконных притворов. Простейший тест может быть проведен с помощью листа обычной бумаги, помещенного между створкой и коробкой оконного блока. Если при закрытой створке лист плотно удерживается уплотнительными прокладками и выдергивается со значительным усилием, то регулировка фурнитуры выполнена правильно. Если лист свободно перемещается, необходима дополнительная регулировка