



Утверждаю
Генеральный директор
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ БЭЙ»



В.Г. Литвинов

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации Объекта долевого строительства,
находящегося в многоквартирном жилом доме №4
(по генплану) –II этап строительства комплекса многоквартирных жилых домов,
в том числе с помещениями общественного назначения и трансформаторной подстанции.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ БЭЙ»

г. Новосибирск, 2020г.

1. Общие положения.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Участником долевого строительства (далее- Участник, собственник) или привлеченными им третьими лицами, Участник долевого строительства обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему, имущества.

После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных и регламентных работ по обслуживанию оборудования, ликвидации аварийных ситуаций;
- допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

В соответствии, с СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»

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, взрыво и пожароопасных веществ, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;
- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений. При эксплуатации жилых помещений требуется:
- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарногигиенические условия проживания;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).
- Категорически запрещается вносить изменения в несущие и ограждающие конструкции, выполнять перепланировку помещений, пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбеля в вентиляционные блоки, вносить изменения в фасады, стены холлов, коридоров, мест общего пользования (далее – МОП), расширять существующие и выполнять новые проемы в стенах и перегородках, сносить стены и перегородки без письменного согласования с застройщиком.

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

Данная инструкция носит обязательный характер и является рекомендациями Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедомового имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

2. Гарантийные обязательства.

Ответственность за недостатки производственного характера в течение гарантийного срока несет застройщик ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ БЭЙ», находящийся по адресу: 630054 г. Новосибирск, ул. 3-й переулок Крашенинникова, дом 3, помещение 3.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- 5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;
- 3 года на инженерные сети;
- 2 года на окна и двери из ПВХ;
- на инженерно-техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав общедомового имущества.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав общедомового имущества, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

На основании п. 7. ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах 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 и обслуживания, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных данной 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.

2.1. Порядок претензионного обращения

При обнаружении Собственником недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком Собственнику необходимо:

лично направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием: объекта долевого строительства, адреса его местонахождения, адреса и контактных телефонов заявителя, перечня обнаруженных недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования, предложений о порядке и сроках их устранения;

по согласованию с Застройщиком по дате и времени, предоставить объект долевого строительства для комиссионного осмотра с целью освидетельствования заявленных дефектов;

лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;

ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и 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 неоспариваемых им недостатков;

В случае признания Застройщиком дефектов гарантийным случаем, Собственник обязан предоставить доступ в помещение для проведения ремонтных работ в рамках гарантийных обязательств.

Застройщик обязан:

- в согласованный срок направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Собственника об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;

- рассмотреть заявление Собственника, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Собственника дать письменный ответ;

- Подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Собственнику для подписания. После ознакомления с Актом, в том числе при согласии Собственника с выводами комиссии полностью либо частично, устранить неоспариваемые недостатки, отнесенные комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования квартиры по согласованию с Собственником.

2.2. Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- допустимой ширины усадочные трещины по рустам (стыкам из разных материалов) и волосяные трещины по перегородкам и стенам, в местах установки закладных деталей для светильника, в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, которые могут возникнуть в результате естественной усадки дома.
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, износ и выход из строя сантехнического и отопительного оборудования связанного с качеством подготовки и состава воды в системах и теплотехнических параметров;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования. Собственник отвечает за своевременное проведение работ в соответствии с техническим регламентом по обслуживанию изделий в процессе эксплуатации. Указанные работы проводятся с привлечением специализированной организации с письменной отметкой в гарантийном талоне изделия, с датой и подписью специалиста, выполнившего регламентные работы по обслуживанию;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений, в том числе несоблюдение температурно-влажностного режима эксплуатации помещений в соответствии с санитарными нормами;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока

3. Переоборудование и перепланировка квартир.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир, нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после согласования с Застройщиком и получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных лицензированными организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по разработке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления и прошедших техническую экспертизу.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

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

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

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

4. Сведения об основных конструкциях.

Здание жилого дома 17-ти этажное (эксплуатируемый подвал, 15 жилых этажей, технический этаж) состоит из одного подъезда, в плане квадратное, имеет размеры в осях 22,8х22,8 м. Высота здания от уровня земли до парапета кровли - 48,00 м. Высота подвального этажа – 2,06 м; высота жилых этажей с 1-го по 15 (от пола до пола) -2,85 м; высота технического этажа “в чистоте” – 1,8 м. Входы в здание оборудованы пандусами для передвижения МГН. Вход в жилой подъезд выполнен с входной группой с тамбуром. Из подвала предусмотрено два выхода наружу по отдельным лестницам. В жилом доме предусматривается лестнично-лифтовой узел, включающий в себя незадымляемую лестницу типа Н1, и два грузопассажирских лифта, грузоподъемностью 1000 кг, со скоростью с подъемом 1,6 м/с.

Фундаменты свайные, с монолитными железобетонными столбчатыми ростверками под колонны и ленточными - под диафрагмы.

Наружные стены здания - кирпичные трёхслойные с внутренним слоем кладки толщиной 250 мм с эффективным утеплением и навесным вентилируемым фасадом.

Перекрытие – монолитные железобетонные плиты.

Кровля эксплуатируемая – покрытие - гидроизоляционная мембрана ПВХ «Logicroof V-PR», с демпферным слоем и балластом из щебня.

Перегородки межквартирные, между квартирами и поэтажным коридором, между общественными помещениями и помещениями жилого дома – толщиной 250 мм из кирпича крупноформатного поризованного блока, местами – монолитные железобетонные, в диафрагмах жесткости.

Перегородки межкомнатные – газобетонные блоки «Сибит» местами – монолитные железобетонные, в диафрагмах жесткости, а также кирпичные – в санузлах.

Балконы - монолитные железобетонные плиты, с витражным остеклением.

Лестничные марши и площадки - сборные железобетонные с монолитными участками.

5. Температурно-влажностный режим

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 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. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» 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.

ВНИМАНИЕ! В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

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».

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.

6. Вентиляция.

Вентиляция жилой части – приточно-вытяжная с естественным и частично (в квартирах верхнего этажа) с механическим побуждением. Механическая вытяжка от плит устанавливается собственниками квартир. Приток осуществляется при помощи оконных блоков. Для удаления воздуха из кухонь, туалетов, ванных, расположенных на одной вертикали, принята система вентиляции с устройством сборных вертикальных вентблоков с каналами-спутниками (воздушными затворами).

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапана приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Нормальная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон, собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые устройства, регулирующие температурно-влажностный режим.

Рекомендации по эксплуатации:

- уплотнительные резинки окон содержать в чистоте, для обеспечения эластичности смазывать уплотнители силиконовой смазкой, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима створок с привлечением специализированной организации;
- каждые полгода, в период межсезонья, проводить проверку оконных блоков и прижима створок (регламентные работы).
- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного, своевременно принимать меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Запрещается:

- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции.
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии, оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;

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

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Собственнику следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне.

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

7. Окна, балконные двери.

В проемы наружных стен устанавливаются окна и балконные двери ПВХ. Монтажные швы примыкания окон и балконных дверей утеплены монтажной пеной, защищены пароизоляционным слоем. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе, что приведет к потере его эксплуатационных свойств. Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

ВНИМАНИЕ! Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме обязаны два раза в год обеспечивать техническое обслуживание окон, балконных дверей, холодного балконного остекления и делать отметку о выполненных работах.

Собственник отвечает за своевременное проведение работ в соответствии с техническим регламентом по обслуживанию изделий в процессе эксплуатации. Указанные работы проводятся с привлечением специализированной организации с письменной отметкой в гарантийном талоне изделия, с датой и подписью специалиста, выполнившего регламентные работы по обслуживанию

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные болты.

- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол. Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, 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.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.
- Нельзя допускать физических нагрузок на балконные двери, они могут повредиться. Также нужно следить, чтобы дверь всегда плотно прижималась к дверной раме при закрытии. Для балконных и входных дверей это особенно важно.

Гарантия на изделия НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ в следующих случаях:

- Нарушение Инструкции по эксплуатации.

Действия третьих лиц:

- внесение в изделие конструктивных изменений без согласования с Производителем, а также установка деталей, не предусмотренных установленными нормами и проектными документами (ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»);
- оконная конструкция, детали оконной конструкции (стекло, запорный механизм, ручка, петли и т.д.) разрушены вследствие механического повреждения, сверхнормативных нагрузок и т.п.;
- действия непреодолимой силы (стихия, пожар и т.д.).
- Ухудшение качества поверхности стеклопакета, отливов, пластикового профиля при установке охраняемых металлических решеток после установки оконных конструкций

Все виды регламентных работ (регулировка створок и т.п.) по обслуживанию окон и балконного остекления можно проводить с привлечением специалистов подрядных организаций, выполнивших работы по остеклению дома.

Контакты подрядных организаций:

Балконное остекление – ООО «Перфект»; <https://go.2gis.com/i1hfa>; тел. +7 (383) 287-01-78, +7-993-007-06-58;

Окна – ООО «Топ стиль»; abrez80@okna-topstyle.ru; тел. 8(383)246-11-75

Конструкции балконного остекления:

Согласно "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные" балконы и лоджии НЕ входят в перечень жилых и подсобных помещений квартир.

Балконное остекление запроектировано в целях защиты от неблагоприятных климатических условий таких как: шум от транспортных магистралей, ветер, концентрация пыли в воздухе (п.5.4 СП 54.13330.2016 г.).

Конструкция балконного остекления балконов не предусматривает обеспечение полной герметизации балкона и не предполагает полную защиту от атмосферных осадков. Не значительное попадание на балкон дождевой воды и снега через витражное ограждение не является дефектом конструкции.

8. Двери.

Входные (квартирные) двери деревянные, временные. Межкомнатные двери устанавливаются самостоятельно.

Межкомнатные относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.

- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от опадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

9. Внутренние стены.

Внутренняя часть стены - кирпичная кладка из кирпича марки КОР-по250х120х65/1НФ/100/2,0/25/ ГОСТ 530-2012, толщиной 250 мм на цементно-песчаном растворе М75, армированная сеткой через 5 рядов кладки; эффективный минераловатный утеплитель «ИзOVER» δ-150 мм и навесная фасадная система с воздушным зазором.

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

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания:

- для жилых помещений квартир температура +20°С при влажности 50-55%,
- для встроенных нежилых помещений на 1-ом этаже температура +18°С при влажности 55-60%.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить данные трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.

10. Перегородки.

Перегородки межквартирные, между квартирами и поэтажным коридором, между общественными помещениями и помещениями жилого дома – толщиной 250 мм из кирпича крупноформатного поризованного блока КМ-Р 10,7 М75 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М75, армированного полимерной сеткой. Перегородки межкомнатные кирпича марки КОР-по 250х120х65/1НФ/100/2,0/25/ ГОСТ 530-2012 и газобетонных блоков «Сибит» толщиной 100 мм.

Разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей) выполнена в каналах внутри стен, поэтому все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений. Сквозные трещины в перегородках, а также по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон гипсовыми растворами. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

11. Перекрытия.

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитных железобетонных плит толщиной 180 мм. Плиты перекрытия в виде гладкой сплошной плиты. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) – 150 кг/м², расчетной – 195,0 кг/м². Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле плит заранее предусмотрены каналы из трубок ПВХ. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены при проведении бетонирования или выполняются неразрушающим методом алмазного бурения.

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

12. Полы.

Для жилых помещений выполнена черновая стяжка. **В теле стяжки проложены в защитном кожухе трубопроводы холодного и горячего водоснабжения.** Для обеспечения прочности, долговечности такого рода полов и устранения допустимых СНиП горизонтальных отклонений, для дальнейшего устройства чистового напольного покрытия рекомендуется последующее устройство наливных самовыравнивающихся стяжек толщиной ориентировочно – 7мм.

13. Электрооборудование.

Квартиры оборудованы счетчиками электроэнергии, однофазными Меркурий 201.2.

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

Повреждение электрических коммуникаций по вине правообладателя не является гарантийным случаем. Ответственность за качество присоединения конечных приборов (люстры, светильники и т.п.) несет правообладатель.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
- Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ваннных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

14. Центральное отопление.

В многоквартирном доме смонтирована однотрубная система отопления с опрокинутой циркуляцией, с вертикальной разводкой стояков. Магистральные и распределительные трубопроводы, стояки системы отопления и подводки к нагревательным приборам приняты из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 и стальных водо-газопроводных труб по ГОСТ 3262-75*. Оборудование ИТП располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом подвале здания.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях; 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 (как пример, когда в квартире собственника никто не проживает).
- Не допускается оказывать механические нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, с увеличением теплосъема поверхности или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

15. Водоснабжение, канализация.

Магистральные стояки и трубопроводы водоснабжения выполнены из стальных водо-газопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75*. На всех стояках, подключаемых непосредственно к магистрали, установлены вентили, для отключения их во время ремонта и спускные краны для слива воды из стояка (в подвале).

Жилой дом оборудован системой хозяйственно-бытовой канализации. Выпуск хозяйственно-бытовой канализации осуществляется самотеком во внутриквартальную сеть канализации.

Внутренние канализационные сети состоят из стояков и магистральных трубопроводов, расположенных под потолком технического подвала и выполнены из полипропиленовых труб и фасонных изделий по ГОСТ 22689.0-89.

Система водоснабжения многоквартирного дома оснащена повышающей насосной установкой, обеспечивающей бесперебойную подачу воды согласно СНиП 2.04.01-85*. Насосные станции оснащены частотным регулированием для плавного расхода и поддержания давления без гидроударов. Работа насосов предусматривается автоматически в зависимости от водопотребления.

Рекомендации по эксплуатации. **Собственники квартир обязаны:**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой/стальной/чугунной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых/стальных/чугунных ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Приборы учета холодного и горячего водоснабжения - универсальные счетчики воды «ВСКМ 90-15», установлены в этажной нише на ответвлении от стояков.

16. Основной фасад дома.

Не допускается:

- Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией,
- Изменение остекления балконов, предусмотренным проектом;
- Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом.
- Герметизация естественных щелей между пилонами и балконным экраном;
- Самовольная установка систем кондиционирования. При необходимости допускается установка кондиционеров внутри балкона с организацией притока воздуха путем установки жалюзийных решеток в боковых торцевых окнах балконного остекления по утвержденной схеме, разработанной подрядчиком и согласованной с управляющей компанией дома. Цвет решеток должен соответствовать цвету балконного остекления (белый RAL 9016). Для сохранения гарантии на балконное остекление рекомендуется проводить установку кондиционеров исключительно силами подрядчика, выполнявшего указанные работы.

17. Требования пожарной сигнализации.

В качестве технических средств противопожарной защиты в жилых помещениях квартир применены дымовые оптико-электронные пожарные извещатели ИП 212-64, предназначенные для обнаружения загораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации в закрытых помещениях различных зданий и сооружений, путем регистрации отраженного от частиц дыма оптического излучения и выдачи тревожных извещений в виде громких звуковых сигналов. Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей.

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

Внимание: !!! ПРИ СРАБАТЫВАНИИ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ, ЛИФТ ОТПРАВЛЯЕТСЯ НА 1 ЭТАЖ АВТОМАТИЧЕСКИ, ОТКРЫВАЕТ ДВЕРИ И БЛОКИРУЕТСЯ (ВЫКЛЮЧАЕТСЯ). ПРИ ЭТОМ ВКЛЮЧАЮТСЯ СИСТЕМЫ ДЫМОУДАЛЕНИЯ И ПОДПОРА ВОЗДУХА.

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

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

Ответственность за обеспечение и соблюдение правил пожарной безопасности в жилом здании (помещении) возлагается на собственников жилья, ответственных квартиросъемщиков или арендаторов, уполномоченных владеть и распоряжаться имуществом.

18. Санитарно-эпидемиологические требования.

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые 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 жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома, а также с учетом соблюдения законодательных норм и правил;
- 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;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы, не допускать устройство бетонной стяжки толщиной более 5 см;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

19. Общее имущество дома.

При государственной регистрации права собственности на жилье собственник получает в собственность не только внутреннее пространство квартиры вместе с внутриквартирными инженерными коммуникациями, сантехникой, но и согласно закону, собственник получает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество дома.

Согласно п. 2 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционален размеру общей площади указанного помещения.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Конструктивные элементы несущих и ограждающие конструкций, изделий, устройств, инженерных коммуникаций, находящихся в пределах Объекта долевого строительства (дома), относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в частности:

Сведения об их маркировке и местонахождении

Наименование конструктивного элемента	Краткое описание конструктивного элемента	Место расположения конструктивного элемента
Наружные стены	Вертикальная ограждающая конструкция, отделяющая помещения от окружающего пространства.	По периметру всех этажей жилого дома
Межквартирные стены	Глухие стены, отделяющие вне квартирные коридоры, холлы и вестибюли от других помещений	По периметру квартир, кроме наружных стен.
Внутриквартирные стены	Внутренние стены, в состав которых входят несущие диафрагмы, вентблоки, колонны, разделяющие смежные помещения внутри квартиры.	Внутри квартиры.
Плиты межэтажных перекрытий	Монолитные горизонтальные железобетонные конструкции разделяющие поэтажно каркас здания (в том числе балконы и кровля).	Элементы каркаса, расположенные на разных высотных отметках, внутри здания.
Окна (ГОСТ 23166-99)	Элементы стеновой конструкции, предназначенные для сообщения внутренних помещений с окружающим пространством, естественного освещения помещений, их вентиляции, защиты от атмосферных, шумовых воздействий и состоящий из оконного проема с откосами, оконного блока с фурнитурой, системы уплотнения монтажных швов, подоконной доски, деталей слива и облицовки внешних и внутренних откосов.	Поэтажно в коридорах общего пользования, квартирах; Технический этаж – наружные стены; Технический подвал – световые приямки.
Витражное остекление лоджий (ГОСТ 22233-2001)	Элементы фасада здания, предназначенные для сообщения внутренних помещений с окружающим пространством, естественного освещения помещений, их вентиляции, защиты от атмосферных воздействий и выполненные из алюминиевого профиля, фурнитуры и каленого стекла	Квартирные балконы с 2 по 15 этажи.
Входная группа	Проем в наружной стене здания для сообщения помещений, расположенных в здании, с окружающей средой, заполнением из светопрозрачных конструкций из стекла и дверными блоками.	На первом этаже с северо-западной стороны многоквартирного жилого дома.
Перила	Конструкции, ограждающие устройство маршей межэтажных лестниц	Незадымляемая лестница.
Пандус (СП 59.13330.2016; СНиП 35-01-2001)	Сооружение, предназначенное для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой, состоящее из маршей (имеющих сплошную наклонную по направлению движения поверхность) и горизонтальных площадок (для отдыха и/или маневрирования)	Крыльца многоквартирного жилого дома.
Земельный участок	Часть земной поверхности, на которой расположен	Территория, на которой расположен жилой дом, состоит из

	объект долевого строительства, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка, отражаемые в государственном кадастре недвижимости.	двух земельных участков, которые ограничены улицей Коминтерна с востока, улицей Караваяева и частными домами - с запада, частными гаражами и складом - с севера и свободным от застройки участком с юга.
Приборы учета общедомовые (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)	Средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.	Технический подвал
Детские и спортивные площадки (ГОСТ Р 55677-2013)	Специально оборудованная территория, предназначенная для сохранения и укрепления здоровья, развития психофизических способностей детей в процессе их осознанной двигательной активности, включающая оборудование и покрытие детской спортивной площадки	Специально отведенная территория, прилегающая к многоквартирному дому и расположенная в пределах земельного участка, на котором расположен объект долевого строительства.
Внутридомовая система водоснабжения (ГОСТ Р 56501-2015)	Совокупность разводящих трубопроводов, стояков, включая запорные устройства, устройства учета, автоматики, контроля и регулирования, технологически соединенных между собой.	Технический подвал, технический чердак, магистральные стояки.
Внутридомовая система водоотведения (ФЗ от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении")	Комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоотведения	Технический подвал, стояки.
Внутридомовая система отопления (ГОСТ Р 56501-2015)	Совокупность разводящих трубопроводов, стояков и отопительных приборов, включая запорные устройства, устройства учета, автоматики, контроля и регулирования, технологически соединенных между собой	Технический подвал, поэтажные магистрали с ответвлениями по квартирам.
Внутридомовая система электроснабжения (ГОСТ Р 56536-2015)	Совокупность проводных и кабельных линий (цепей), распределительных щитов и электрооборудования, технологически соединенных между собой в границах многоквартирного дома, начиная с наконечников питающего кабеля вводного распределительного устройства, обеспечивающих снабжением электрической энергией потребителей, места общего пользования и электрооборудование внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения	Магистральные каналы по этажам, разводка поквартирная в плите перекрытия.

20. Сроки службы.

Собственник ознакомлен с информацией о сроках службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, элементов, изделий. Данные сроки составляют следующие промежутки времени:

п/п	Наименование конструкции	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции	Примечание
1	Фундаменты железобетонные	60 лет	ВСН 58-88 (р)
3	Стены – кирпичные	40 лет	«-«-«-«