

**ИНСТРУКЦИЯ ПО  
ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ  
(КВАРТИР)**

**ЖК «ЧЕХОВСКИЙ»**

**ул. Сергея Шило, д.265Д,  
корпус 1.**

*Данная инструкция разработана в соответствии с требованиями 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, Постановления Правительства РФ «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» №410 от 14.05.2013г. и содержит правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также иных элементов и изделий.*

*Участник долевого строительстве (собственник квартиры, покупатель) обязан руководствоваться требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов.*

*Соблюдение вышеуказанных правил и требований позволит обеспечить комфортное проживание в квартире и избежать претензий, связанных с её ненадлежащей эксплуатацией, со стороны третьих лиц.*

# Содержание

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ _____	3
2. ПЕРЕБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ _____	4-5
3. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ _____	5-6
4. ВЕНТИЛЯЦИЯ _____	6-8
5. ОКНА _____	8-9
6. ОТОПЛЕНИЕ _____	10-11
7. ВОДОСНАБЖЕНИЕ _____	11
8. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ _____	12
9. ДОМОФОН _____	12
10. КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ _____	13
11. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ _____	14
12. ЛИФТЫ _____	14-15
13. УСТАНОВКА НА ФАСАДЕ ДОМА КОНДИЦИОНЕРА ИЛИ ИНОГО ОБОРУДОВАНИЯ _____	15-16
14. ГАРАНТИЙНЫЙ РЕМОНТ _____	16
15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ _____	17-18
16. «ГОРЯЧИЕ ЛИНИИ». КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ _____	19
Приложение №1 _____	20-22

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. (В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами).

1.2. После подписания акта приема-передачи квартиры ответственность за её сохранность и правильную эксплуатацию несёт собственник (Согласно ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации).

1.3. Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

1.4. В соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10 запрещается:

- использовать жилое помещение для целей, которые не предусмотрены проектной документацией
- хранить и использовать в жилых помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух
- выполнять работы или совершать другие действия, являющиеся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающие условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

1.5. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

## 2. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

2.1. Перепланировку Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

2.2. Переоборудование Объекта долевого строительства (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.

2.3. Не допускаются переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, сверх предусмотренных проектом.
- 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.

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

2.5. Участник долевого строительства (Собственник), допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей компанией (ТСЖ) дома и производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого

строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

#### 2.6. **Запрещено:**

- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования.
- самовольно устанавливать козырьки на балконах и лоджиях
- заниматься переустройством ограждающих конструкций балконов (лоджий), которое влечёт изменение фасада дома.

2.7. Лица, виновные в нарушении изложенного порядка, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

### **3. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ**

**ВНИМАНИЕ!** Несоблюдение 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, деформация напольного покрытия, межкомнатных дверей и т.п.

#### **Откуда появляется влага в помещении?**

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется при дыхании, комнатными растениями и цветами, во время принятия душа, приготовления пищи, мытья посуды и полов.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%. При отклонении уровня влажности от нормативного необходимо принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

3.1. Чтобы исключить конденсацию влаги на откосах, окнах, в углах стен, полах, полках, других поверхностях внутри комнат, а также на ограждающих конструкциях (на лоджиях), необходимо своевременно осуществлять регулярное проветривание помещений:

- 3-4 раза в день по 5-10 минут при открытых окнах и при открытой створке лоджии в режиме «Проветривание» (см. Приложение №1);

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

- длительно после купания, влажной уборки, ремонта

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

3.2. Не рекомендуется в первые три года эксплуатации для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость.

### 3.3. **Запрещается:**

- в зимнее время не отапливать квартиру и отключать котел более чем на 24 часа;

- использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;

- в первые три года эксплуатации квартиры 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.

**Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.**

**ВНИМАНИЕ!** В течение первых трёх лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага. Одной из главных задач собственника новой жилой квартиры является её удаление путем установления правильного температурно-влажностного режима в помещениях

## **4. ВЕНТИЛЯЦИЯ**

**и организации достаточной вентиляции.**

4.1. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения собственниками жилья следующих условий:

- регулярное проветривание, в соответствии с п.3.1 настоящей Инструкции.

- соблюдение требований по температурно-влажностному режиму для предотвращения образования конденсата, в соответствии п. 3.3. настоящей Инструкции.

- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

4.2. Естественная вентиляция жилых помещений, согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 осуществляется путём притока воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные отверстия в оконных створках (клапан приточной вентиляции в верхней части окон), а также путем вывода его через вентиляционные каналы.

4.3. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ваннных комнатах, туалетах.

4.4. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИ-ЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий», щель под дверью кухни, ванной и туалета должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решётки в нижней части дверного полотна. Это позволяет дополнительно проветривать кухню и санузлы, предотвращая образование конденсата на трубопроводах. В случае недостаточности данной меры, Собственнику рекомендуется трубопроводы утеплять и гидроизолировать.

#### 4.5. **Запрещается:**

- засорять каналы естественной вентиляции;
- уменьшать диаметр выходного отверстия при замене вентиляционной решетки;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);

**Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.**

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

4.7. При резких понижениях или повышениях 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.

## 5. ОКНА

5.1. В соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий для экономии энергоресурсов в Вашей квартире установлены окна с повышенной герметичностью. В закрытом состоянии они пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна избавляют Вас от сквозняков, защищают Вашу квартиру от уличного шума, сохраняют в помещении тепло, помогают экономить энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют естественному воздухообмену, что затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может, вследствие повышенной влажности в помещении, приводить к выпадению конденсата на стеклопакетах, откосах, в углах, на поверхности наружных стен. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения. (п. 3.1. настоящей Инструкции).

5.2. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. Приложение№1):

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим микропроветривания.

5.3. Нормативная 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 (п.3.1. настоящей Инструкции), а далее постоянным открыванием створок в режиме щелевого микропроветривания, которое обеспечивает нормальную вентиляцию и воздухообмен в квартире.

5.4. 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, а затем вытирать насухо и смазывать тальком или глицерином.

#### 5.5. **Рекомендуется:**

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

#### 5.6. **Запрещается:**

- 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.

5.7. **Будьте осторожны!** При открывании и закрывании окна не ставьте руки между рамой и створкой. Это может привести к травме.

5.8. В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в квартире.

5.9. В каждом окне имеются каналы для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней части рамы. В процессе эксплуатации необходимо регулярно их осматривать и очищать от загрязнения.

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 относится к дефектам объекта долевого строительства и оконных конструкций (см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21.03.2002 г).

***Дополнительная информация по эксплуатации окон из ПВХ и уходу за ними – в Приложении №1.***

## 6. ОТОПЛЕНИЕ

6.1. В квартире установлено индивидуальное отопление. Источником тепла является полностью автоматизированный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ.

6.2. К газовому котлу подведен водопровод для снабжения водой контуров горячего водоснабжения и предусмотрено устройство для заполнения системы отопления и её подпитки.

6.3. Система отопления жилого дома – однотрубная с горизонтальной разводкой трубопроводов в конструкции пола. Установлена система водяной «тёплый пол» -на кухне, в прихожей, с/у и ванной комнате.

\*При установлении режима отопления, а также при проведении ремонтных работ (во избежание повреждения) необходимо учитывать наличие в помещении системы «тёплый пол».

6.4. На котел собственнику выдается соответствующий паспорт.

6.5. **ВНИМАНИЕ!** При эксплуатации газового котла необходимо соблюдать следующие требования:

- Перед использованием котла собственник обязан изучить инструкцию по эксплуатации котла.
- Перед началом отопительного сезона, но не реже одного раза в год, необходимо выполнять техническое обслуживание котла.
- При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя специализированной организации.
- Внешнее покрытие котла нельзя чистить абразивными, едкими или легковоспламеняющимися моющими средствами (бензин, спирт и т.п.). Перед чисткой всегда отключайте котел от сети.
- Регулярно проверяйте значение давления в системе отопления на манометре котла (оно должно составлять 1,0 – 1,5 бар при холодном котле).
- В случае аварийного отключения электроэнергии необходимо проверить работу газового котла.

6.6. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**

- производить дополнительную окраску радиаторов и полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов;
- закрывать приборы отопления, создавая препятствия нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- заменять отопительные приборы, уменьшать количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом;
- класть грузы или становиться на приборы отопления.

- использовать для обогрева кухонные плиты.

6.7. **НЕОБХОДИМО ПОМНИТЬ**, что в зимнее время при длительном отключении электроэнергии и остановке котла возможно размораживание системы отопления. Кроме того, снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков.

6.8. Желательно, чтобы шторы не мешали проникновению тёплого воздуха к окнам.

## 7. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

71. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, шаровый кран и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

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

73. В каждой квартире установлены счетчики расхода холодной воды.

74. Горячее водоснабжение предусмотрено от газового котла. Исправную эксплуатацию системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ, промывка котла.

75. При длительном отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью недопущения случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей квартиры и квартир, расположенных этажами ниже.

76. Категорически запрещается демонтировать предусмотренный проектом кран подачи воды на стояке холодного водоснабжения.

77. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования можно производить только с письменного разрешения обслуживающей дом организации и только силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.

78. На счетчик холодной воды собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

7.9. **РЕКОМЕНДУЕТСЯ** 2 раза в год производить осмотр инженерных сетей, относящихся к общему имуществу, расположенных в Вашей квартире. При обнаружении неисправностей сообщите в управляющую организацию.

## 8. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- 8.1. Предусмотрено централизованное снабжение Объекта долевого строительства природным газом низкого давления. Подача газа к настенным котлам и газовым плитам осуществляется по стоякам и внутриквартирной разводке. Трубопроводы и газовые приборы должны быть доступны для осмотра.
- 8.2. Техническое обслуживание и ремонт газопроводов, газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договоров, заключаемых с Участниками долевого строительства (Собственниками).
- 8.3. На газовый счетчик собственнику выдается соответствующий паспорт.
- 8.4. В случае утечки газа, аварии в системе газоснабжения или выхода из строя газовых приборов необходимо незамедлительно обращаться в Аварийную службу Управляющей организации и газовую службу (см. раздел 16 данной инструкции).
- 8.5. **ВНИМАНИЕ!** При ремонте в помещениях, где установлены газовый котел, системы «теплый пол», необходимо защищать теплообменник котла от цемента и строительной пыли.

## 9. ДОМОФОН

Позволяет разговаривать с посетителем и видеть его, дистанционно открывать входные двери.

Подробную информацию по установке и работе Умного домофона можно получить по тел: 8(8634) 620-911

## 10. КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

10.1. Для нормальной работы канализационной системы и сантехнического оборудования необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

10.2. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, цементные растворы;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, памперсы, бумагу, полотенца, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, металлические, деревянные предметы, любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- использовать стальную проволоку для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.
- пользоваться санитарными приборами, если канализационная сеть засорена.

10.3. Ответственность за пользование оборудованием полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год. Это необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

10.4. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию или Аварийную службу Управляющей организации.

## 11. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

11.1 Собственник квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную организацию.

### 11.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые устройства, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
- Штрабить, долбить стены, забивать дюбеля и гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

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

11.4. При механических повреждениях участков проводки или выходе проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только с разрешения управляющей организации и только силами специалистов, имеющих допуск для проведения соответствующего вида работ.

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

11.6. Запрещается осуществлять подключение электроплит, ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукции при включенном электропитании в сети.

## 12. ЛИФТЫ

### 12.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари;
- Курить в кабине лифта;
- Перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы;
- Проникать в шахту лифта;
- Перегружать лифт, загрязнять и повреждать кабину лифта;
- Задерживать закрытие дверей шахты и кабины;

- Открывать ручную двери шахты лифта.

12.2. Порядок пользования лифтом, если есть ребёнок и коляска:

- Вход: Ребенка взять на руки, закатить коляску в лифт, затем зайти в лифт с ребенком. Если ребенок ходит, он должен входить в лифт последним.
- Выход: Выйти с ребёнком на руках, затем выкатить коляску. Если ребёнок ходит, он должен выходить из лифта первым.

12.3. При провозе в лифте собаки держите её за ошейник или на руках.

12.4. Если кабина остановилась между этажами, нельзя открывать двери и выбираться самостоятельно.

12.5. При возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам по телефонам, указанным в кабине лифта.

**ВНИМАНИЕ!** При пожаре пользоваться лифтами запрещено. Спускаться необходимо по лестнице.

## 13. УСТАНОВКА НА ФАСАДЕ ДОМА КОНДИЦИОНЕРА ИЛИ ИНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

В МКД предусмотрена дренажная система для отвода конденсата от устанавливаемых в квартирах кондиционеров. Собственники квартир обязаны монтировать систему отвода конденсата только в соответствующее место (дренажная система), специально предусмотренное для этого при строительстве.

При установке кондиционеров в помещениях с лоджией,- отверстия под систему поставки/отвода хладагента (хладогенопровод), собственники квартир выполняют самостоятельно, при этом не допуская причинение вреда фасаду здания (а именно трещины, сколы, несоразмерный размер отверстия и др.). В помещениях без лоджии, - отверстия под систему поставки/отвода хладагента (хладогенопровод) предусмотрены проектом.

Установленные на фасаде здания корзины под внешний блок кондиционера предусмотрены для установки только 1 (одного) внешнего блока, максимальной нагрузкой на кронштейн до 80 кг.

**ВНИМАНИЕ!** Не допускается установка дополнительных корзин под внешний блок кондиционера, приводящая к изменению фасадного облика здания и целостность фасада МКД.

Установка сплит-системы должна выполняться только специализированной организацией. После установки и монтажа кондиционера необходимо герметично заделать отверстие в стене для недопущения попадания влаги в помещение.

При установке оборудования на фасаде дома Участник долевого строительства (Собственник) обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также

требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства (ч.4 ст.30 ЖК РФ, ст.6 Правил пользования жилыми помещениями, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г.№25).

## 14. ГАРАНТИЙНЫЙ РЕМОНТ

14.1. Дольщик (Собственник) вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока (см. ч. 6 ст. 7 ФЗ 214).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- 3 года на конструктивные элементы;
- 3 года на инженерные сети;
- на инженерно-техническое оборудование – в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.

14.2. 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.

14.3. Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счёт собственных или привлечённых сил и средств.

14.4. При обнаружении Участником долевого строительства недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком, Участнику долевого строительства (Собственнику) необходимо обратиться к Застройщику.

14.5. Участник долевого строительства (Собственник) обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка. В случае, если Участник долевого строительства (Собственник) препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлечённым им третьим лицом или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка продлеваются на соответствующий период.

14.6. На основании норм п. 7 ст. 7 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г., Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если будет установлено, что они возникли в результате нарушения Участником долевого строительстве обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов и изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также за недостатки, которые возникли вследствие нарушения предусмотренных настоящей Инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов.

## 15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

15.2. Нарушение требований настоящей Инструкции, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов, является основанием для возложения ответственности за ущерб, причиненный жилому помещению, общему имуществу, а также жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

15.3. В случае выполнения Участником долевого строительства (Собственником) квартиры (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 приёмки помещения по акту, Застройщик не несёт ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

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

15.5. Другие случаи, по которым Застройщик не несёт гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения и недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения Участником долевого строительства (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 Участником долевого строительства (Собственником) или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных Участником долевого строительства (Собственником) самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехприборов, оборудования и дверей;
- повреждения и преждевременный износ, которые возникли вследствие

неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Участником долевого строительства (Собственником жилого помещения);

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства (Собственником) обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (к примеру, закрытие вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- случаи «потребительского экстремизма» и злоупотребления правом в нарушение требований ст. 10 Гражданского кодекса РФ; претензии, основанные на субъективных, завышенных требованиях к качеству, которые не установлены действующим законодательством;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

## **ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОКОН ИЗ ПВХ И УХОД ЗА НИМИ**

Современные окна из ПВХ обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Оконные конструкции, наряду с системами отопления и вентиляции, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. Нарушение правил эксплуатации может повлечь поломку изделий и отказ от гарантийных обязательств.

### **Уход за фурнитурой**

Необходимо беречь элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки и прочих материалов при проведении ремонтно-строительных работ. Пользоваться окном будет легче, если при открывании и закрывании слегка наживать на оконную раму.

Необходимо не реже одного раза в год проводить следующие работы по обслуживанию фурнитуры:

Все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать. Нанесение смазки осуществляется кисточкой (возможно применение машинного масла). Трущиеся части фурнитуры необходимо смазывать минимум 1 раз в год:

Техническим вазелином – цапфы и ответные планки

Машинным маслом – внутренние узлы с помощью любой маслёнки через отверстия по периметру фурнитуры

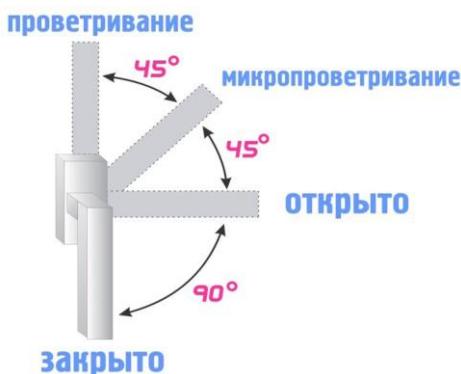
**ВНИМАНИЕ!** При обслуживании фурнитуры следует применять только такие чистящие средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры. Не используйте агрессивные, кислотосодержащие чистящие средства.

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и навешивание створки должны производиться только квалифицированными специалистами. Неправильная регулировка может привести к выходу окна из строя.

Часто встречающиеся неисправности	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять планку, находящуюся под ручкой, развернуть её в горизонтальное положение, затянуть винты под планкой
Верхняя петля вышла из зацепления («двойное открывание»)	Неправильный порядок открывания поворотной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение, когда створка наклонена (Режим «Проветривание»)
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Ослабить прижим створки (см.регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»)
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима (см.регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»)
Образование конденсата	Большая влажность	Проветрить помещение
	Низкая температура в помещении	Повысить температуру выше +20 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционного канала
	Перекрыт поток тёплого воздуха	Не заставлять предметами подоконник, не завешивать окно

Если рекомендации не привели к устранению неисправностей, следует обратиться в сервисную службу.

## Положение створок. Схема поворота ручки.



## Регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»



### Уход за рамой

Раму пластикового окна необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств.

**Внимание!** Категорически запрещается использовать для удаления загрязнений с поверхности окон наждачную бумагу или другие чистящие средства, содержащие абразивные материалы, в также различные растворители.

При вытирании пыли с окон сухой тряпкой образуется статическое электричество. Из-за этого окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать этого, используйте антистатик.

*Данная инструкция разработана для участников долевого строительства, собственников, покупателей.*

**ООО «Специализированный Застройщик ПЕРСПЕКТИВА»:**  
347939, г. Таганрог, ул. Чехова, дом 322.

Изображения являются ориентировочными.

Застройщик оставляет за собой право вносить в данную Инструкцию изменения.

1-застройщик.рф