

## Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры.

Согласно ст.210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи квартиры, иного помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию объекта долевого строительства.

В соответствии с СанПиН 2.1.2.1002-00 п.9 Требования к содержанию жилых помещений запрещается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски возникновения требований со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией Объекта.

Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан не реже 1 раза в полугодие осуществлять совместный осмотр квартиры на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в квартире и инженерно-технического оборудования в соответствии с настоящей инструкцией и действующими регламентами.

Срок службы Объекта долевого строительства – не менее 50 лет.

### 1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ.

1.1. 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, 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 специализированной подрядной организации.

1.2. Перепланировка 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 и т.п.) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

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 всех или отдельных Участников долевого строительства - не допускается.

1.5. Участник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей компанией) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий).

### 2. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ

2.1. 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.

2.2. 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 дверью 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.

2.3. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и потолках) 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».

2.4. 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.

### 3. ВЕНТИЛЯЦИЯ

3.1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами (30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»).

3.2. В каждой квартире 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 и т.п. 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 случае 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.

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

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации.

3.5. 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, 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 квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

**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 квартиру;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению;
- 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;
- 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;
- устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные вентиляционные системы.

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

3.6. 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. В случае недостаточности указанных мер, Собственнику рекомендуется утеплить и гидроизолировать трубопроводы.

3.7. 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.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещении.

3.8. 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 на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не относится к дефектам оконных конструкций.

3.9. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми дольщиками следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п.4.5. настоящей Инструкции.
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата в соответствии с п.3.1 и 3.3.; п.4.1-4.11 настоящей Инструкции.
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

#### **4. ОТОПЛЕНИЕ**

4.1. В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена в подвальном техническом помещении к стоякам отопления через запорную арматуру. Разводка выполнена скрыто в стяжках «черновых» полов трубами из шитополитилена.

Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены терморегуляторы (или колпачок).

4.2. 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;

Работы, нарушающие целостность полов, проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов;

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);

Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;

Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах;

Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

#### **5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

5.1. Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта жилого дома.

В квартирах выполнена автономная разводка систем холодного и горячего водоснабжения, которые подключены в техническом помещении к соответствующим стоякам холодного и горячего водоснабжения через запорную арматуру.

В каждой квартире и офисе установлен отдельный вентиль для присоединения шланга в целях использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии.

Индивидуальные приборы учёта холодной и горячей воды установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по автостоянке, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

5.2. Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир и нежилых помещений обязаны:

Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

Для нормальной работы канализационной системы 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 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 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 ванн, содержащих 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 пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

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

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

5.5. На вводе водопровода в квартиру установлен фильтр для очистки воды. При эксплуатации водопровода необходимо следить, вовремя промывать и менять фильтрующий материал в фильтре, согласно паспорту на фильтр. Кран на вводе водопровода в квартиру необходимо не реже одного раза в месяц открывать и закрывать, чтобы не было прикипания.

При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.

В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из плотного поролона.

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

На счетчики холодной и горячей воды Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в квартире, обслуживающей организацией.

#### **6. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**

6.1. Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру) в соответствии с проектом.

В квартирах и нежилых помещениях предусмотрены щитки (монтажный бокс). На DIN-рейках установлены счетчики, автоматические выключатели на осветительные и силовые сети.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется металлические заземлители - стальные уголки, соединенные стальной полосой с главной заземляющей шиной.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

6.2. Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;

Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;

Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

Эксплуатацию стационарных электроприборов осуществляет собственник помещения.

Внимание:

Не допускается устраивать канавки в бетоне или кирпиче для прокладки коммуникаций и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвон - ку кабеля.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, люстр и другой электрической продукции при включенном электропитании сети.

Запрещается допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;

Запрещается устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

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

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации.

Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специализированными организациями.

6.3. На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

## 7. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

7.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит 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 оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

## 8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

8.1. В случае выполнения владельцем квартиры (офиса) или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, 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, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

Ответственность за ущерб иным помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, нанесенный такими действиями, а также невыполнением данной Инструкции, в полном объеме несет владелец квартиры, допустивший нарушения.

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

8.3. Регламентные работы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем и оборудования собственников помещений в соответствии с инструкциями по эксплуатации оборудования (подтягивание резьбовых соединений, замена расходных материалов, настройки, регулировки оборудования и пр.), не относятся к гарантийным случаям и выполняются за счет собственника помещения.

8.4. Повреждения окон, дверей, инженерного оборудования (царапины, сколы, трещины и т.д.) не являются гарантийными случаями.

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

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки, которые возникли в ходе нормального износа помещения;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом помещения, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования, дверей, окон;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- дефекты, возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства 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.

8.6. В подземном паркинге запрещается хранить авторезину, горючие вещества и материалы. Подземный паркинг допускается использовать только для хранения автомобилей.

8.7. При монтаже наружных блоков кондиционеров предусмотреть подключение дренажной системы к внутреннему водопроводу, расположенному на балконе.

## 9. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И ДОЛЬЩИКА (СОБСТВЕННИКА) В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. 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 Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.2. Данная Инструкция представляет собой обязательные требования к эксплуатации Дольщиком (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

9.3. Дольщик 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 и составляет:

- 5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;
- 3 года на инженерные сети;
- на инженерно-техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя.

9.4. 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 предпринятыми-изготовителями.

9.5. Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счет собственных сил и средств.

9.6. Дольщик обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектной документацией на строительство многоквартирного дома, с которой Дольщик может ознакомиться в управляющей организации.

9.7. При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком, Дольщик обязан:

1. направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
  - объекта долевого строительства;
  - адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Дольщика, собственника жилого помещения);
  - перечня обнаруженных Дольщиком 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.
2. лично либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;
3. ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт 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.

Застройщик обязан:

1. направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Дольщика об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;
2. рассмотреть заявление Дольщика, выполнить обследование помещения для проверки сведений о недостатках, при необходимости – обеспечить проведение экспертизы;
3. подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Дольщику (Собственнику) для подписания. После ознакомления с Актом Дольщика (в том числе при согласии Дольщика 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 Дольщиком.

При необеспечении Дольщиком доступа представителей Застройщика в помещение для обследования помещения, выяснения причин возникновения дефекта, оценки причиненного ущерба и т.п. гарантийные обязательства у Застройщика не возникают.

**Инструкция по эксплуатации и уходу за изделиями из ПВХ**

**1. Общие положения.**

1.1. Во избежание порчи окна, ламинированного покрытия и светопрозрачного заполнения, запрещается подвергать изделия или их отдельные части сильным ударам, контакту с острыми предметами, воздействию высоких (свыше 50С°) температур и химически активных веществ.

1.2. Запрещается производить самостоятельный разбор оконных и дверных конструкций. Разбор изделий и устранение поломок производится только специалистами.

1.3. При контакте окон с неблагоприятной температурно-влажностной средой и неправильном или недостаточном проветривании возможно:

- образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов, в зимних условиях при влажности более 48% и температуре –25 С° и ниже (появление влаги внутри стеклопакета не допускается ни при каких обстоятельствах).

Характеристики благоприятной температурно-влажностной среды внутри помещения:

- относительная влажность 36-46%;
- температура 20 – 23 С°;
- наличие воздухообмена.

Причинами повышенной влажности и образования конденсата, а впоследствии наледи могут быть:

- плохая работа вентиляции;
- плохая работа отопительной системы;
- наличие в помещении «сырых» стен и перекрытий;
- проведение ремонта в квартире;
- приготовление пищи;
- нависание подоконной доски над батареей более 30%;
- перекрывание шторами теплового потока от батареи;
- наличие большого количества комнатных растений и т.д.,
- нарушены основные принципы эффективного проветривания.

1.5. В процессе эксплуатации помещения, в котором установлены окна (изделия), необходимо соблюдать требования ГОСТ 30494-96.

**2. Эксплуатация в период проведения отделочных и/или иных строительных работ.**

Меры по защите и сохранению окон в условиях воздействия неблагоприятной температурно-влажностной среды.

2.1. Во время проведения ремонта, отделочных и/или иных строительных работ, во всех случаях продолжительного контакта окон с неблагоприятной температурно-влажностной средой необходимо особенно тщательно заботиться о сохранности изделий, ежедневно контролировать их состояние.

2.2. Принимать все возможные меры для соблюдения нормального температурно-влажностного режима: отслеживать параметры режима, при необходимости увеличивать продолжительность и число проветриваний, при необходимости дополнительно обогревать помещение. Не менее одного раза в день (а при необходимости и чаще) удалять с окон конденсат мягкими сухими тряпками, особенно тщательно осушать горизонтальные детали (штапики, декоративные накладки).

Для справки: высокая влажность при низкой температуре приводит к образованию конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов (см. ГОСТ 24866-99, п.8.11). Конденсат, стекая вниз, скапливается на горизонтальных деталях (штапиках, декоративных накладках) и притягивает из воздуха микрочастицы строительных смесей.

2.3. Исключить попадание растворяющих, шпаклевочных или других смесей на изделие (особенно на запорные механизмы). Сделать это можно при помощи специального малярного скотча.

2.4. Исключить попадание смесей на фурнитуру, т.к. внутри петель установлены фторопластовые втулки, которые быстро выходят из строя при соприкосновении с песком.

**3. Уход за изделиями в процессе эксплуатации.**

3.1. В случае загрязнения окна (профильных частей, фурнитуры) песком, грязью, иными инородными телами, следует незамедлительно произвести очистку, воспользовавшись сухой мягкой тряпкой или щеткой с мягкой щетиной. Наличие загрязнения обычно приводит к неустраняемым повреждениям фурнитуры и/или ламинированного покрытия.

3.2. Для сохранения поверхности окон рекомендуется периодически очищать поверхность тряпкой без ворсинок и теплой водой. При необходимости можно добавлять в воду немного мягкого очистителя, например, моющего средства «Faigü».

Запрещается тереть «по сухому» и применять агрессивные очистители.

3.3. В случае возникновения каких-либо дефектов изделия или его составляющих следует проконсультироваться со специалистом.

**4. Профилактические мероприятия.**

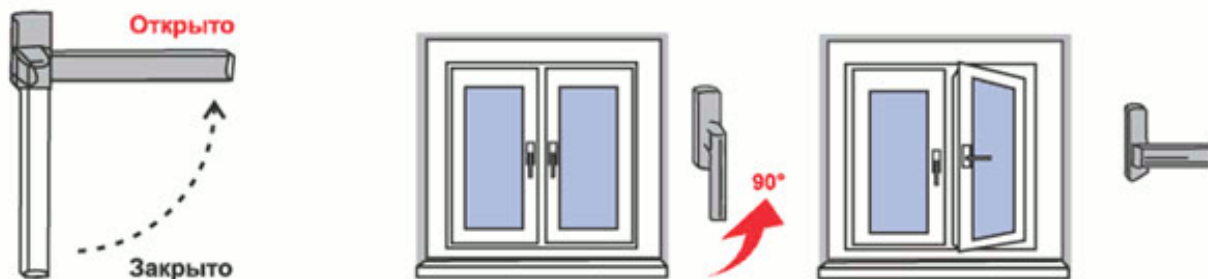
В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, а также замена деталей и снятие навеса створки должны проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной-откидной 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, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолокс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок.
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.

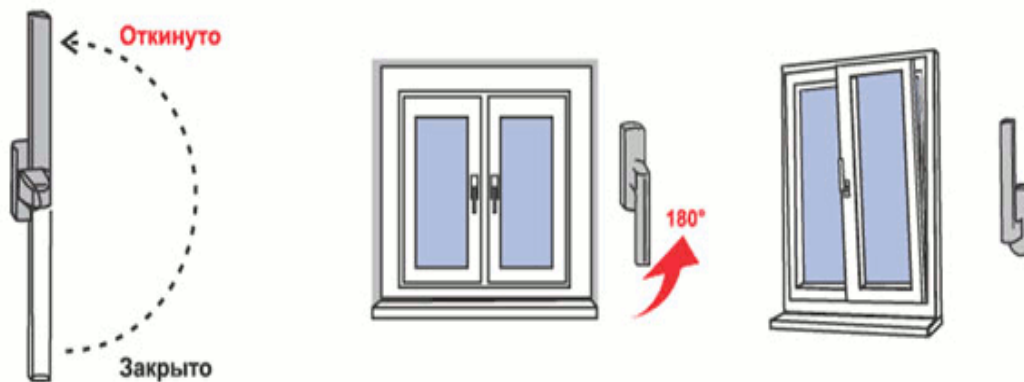
В случае несоблюдения потребителем данных Правил Застройщик не несет гарантийных обязательств; устранение появившихся дефектов производится потребителем за свой счет.

**5. Схемы открывания створок.**

5.1. Поворотное открывание. Для поворотного открывания створки необходимо при прижатой к раме створке повернуть ручку из положения «закрыто» на 90 градусов в горизонтальное положение, после чего открыть створку. Для закрывания поворотного открывания створки необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из горизонтального положения в положение «закрыто».



5.2. Откидное открывание (если предусмотрено конструкцией). Для откидного открывания створки необходимо при прижатой к раме створке повернуть ручку из положения «закрыто» на 180 градусов вверх, после чего откинуть створку. Для закрывания откидного открывания створки необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из вертикального положения в положение «закрыто».



### Клапан приточный Air-Vox Comfort. Руководство по эксплуатации.

#### Эксплуатация:

Клапан имеет несколько режимов работы. Для полного открытия клапана переместите ручку регулятора в крайнее правое положение (рис.1), при этом обеспечивается максимальный объем притока воздуха.

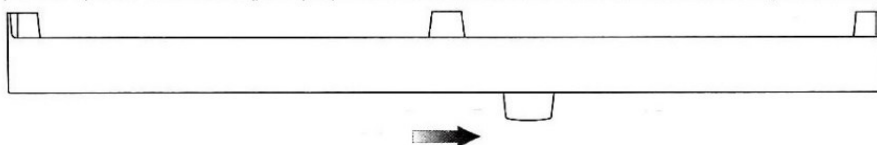


рис. 1

Для закрытия клапана при закрытом окне переместите ручку регулятора влево до ощутимого упора (рис.2). Данный режим используется в исключительных случаях, для предотвращения попадания в помещение дыма, посторонних запахов и т.п.

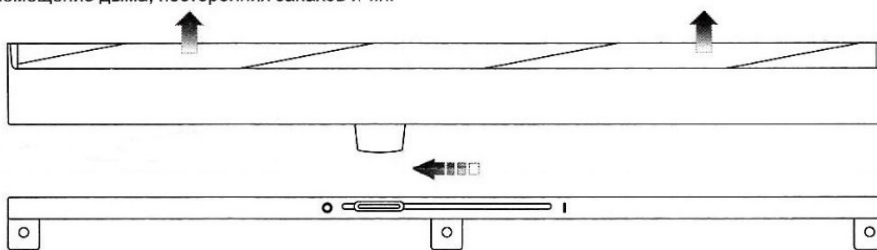


рис. 2

Перемещая ручку клапана между этими положениями, обеспечивается плавная регулировка объема проходящего через устройство воздуха, что позволяет подобрать оптимальный режим работы.

Крайнее левое положение ручки регулятора (рис.3) является технологическим и используется только при обслуживании клапана. Во избежание повреждения клапана не рекомендуется разбирать его и прикладывать чрезмерные усилия при регулировке режимов работы.

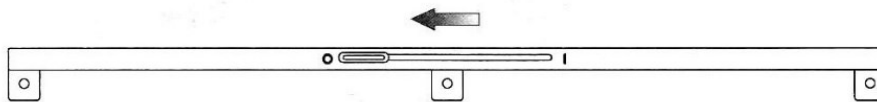


рис. 3

#### ВНИМАНИЕ!

Не допускается закрытие створки, на которой смонтирован клапан, при нахождении ручки регулятора в крайнем левом положении, это может привести к повреждению клапана.

Не рекомендуется закрывать клапан, это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению относительной влажности воздуха, выпадению конденсата и, как следствие, к появлению плесени, а также к обледенению устройства в зимний период времени.

#### Обслуживание:

При загрязнении клапана открыть створку, на которой смонтирован клапан, перевести ручку регулятора в крайнее левое положение, протереть подвижные части и корпус клапана мыльной водой. Не допускается использование растворителей, бензина и прочих химических веществ.

## ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ.

Конструкции ограждений балконов/лоджий выполнены из алюминиевого профиля. Проектом монтажа холодных витражей предусматривается негерметичная заделка примыканий, и, как следствие, возможно попадание осадков в виде дождя и снега.

### 1. Правила эксплуатации и ухода за конструкциями.

#### 1.1. Профиль и заполнение:

Рекомендуется:

- один раз в год производить чистку алюминиевых частей конструкций; при этом не следует применять бензины, нитрорастворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества, порошковые (шлифующие) средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой;
- регулярно производить чистку заполнения или сухим, или полусухим, или мокрым способами: при сухой очистке используются специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки; при полусухом способе после нанесения пасты остекление промывается; мокрую очистку выполняют чистой водой или специальными растворителями; - при этом не допускается применение моющих средств, являющихся агрессивными к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов;
- обязательно проверять, чтобы после монтажа с профиля была удалена защитная пленка, так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), ее клеящий слой испортит поверхность лакокрасочного покрытия;
- в случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия использовать корректоры, маскирующие царапины, а если повреждения значительные, для их ремонта возможно использование алюминиевой смолы.
- в зимнее время при скоплении выпавших осадков на наклонных частях конструкций более 100 мм, необходимо их счищать неметаллическими предметами (пластиковая лопата, резиновый скребок, щетка и т.д.);
- выполнять очистку и мелкий ремонт больших поверхностей алюминиевых ограждающих конструкций с помощью приспособлений, обеспечивающих сохранность конструкций, удобство и безопасность проведения работ (например, люльки, перемещающиеся по фасаду здания по специальным направляющим, автотранспортные средства с выдвигаемыми телескопическими площадками, строительные леса и другие подобные приспособления).

#### Запрещается:

- устанавливать без дополнительного расчета снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные;
- подвергать профиль и стеклопакеты воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию;
- не допускать непосредственное соприкосновения стекла (стеклопакета) с алюминиевыми деталями;
- скалывать наледь или смерзшейся снег с элементов конструкции;
- чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами;
- размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°C на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности ограждений.

#### 1.2. Влаagoотводящая система

##### Рекомендуется:

- следить за чистотой влаagoотводящих каналов, чтобы влага своевременно выводилась наружу, и, при необходимости, прочищать их;
- регулярно проветривать помещения, чтобы уменьшить возникновение конденсата на внутренней стороне алюминиевых профилей и стеклопакета;

##### Запрещается:

- допускать засорение дренажных пазов каналов.

#### 1.3. Уплотнители:

##### Рекомендуется:

- для ухода за уплотнителями использовать специальные средства, содержащие силиконовое масло, которые не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают ее эластичность, придают уплотнителям водоотталкивающие свойства;
- при отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла; после очистки уплотнителя от загрязнений таким способом его необходимо протереть насухо и обработать тальком.

##### Запрещается:

- допускать попадание на уплотнители растворителей и абразивных чистящих средств.

#### 1.3. Фурнитура:

Регулировка фурнитуры, а также замена деталей и снятие/навес створки двери должны проводиться специалистами.

##### Рекомендуется:

- регулярно контролировать надежность крепления и износ ответственных деталей фурнитуры; в случае необходимости, осторожно подтянуть крепежные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей;
- не реже одного раза в год смазывать все подвижные детали фурнитуры; нанесение смазочного средства осуществлять кисточкой (возможно применение машинного масла);
- регулярно проверять узлы сочленения и соединения доводчика;
- проверять плотность закрытия створки.

##### Запрещается:

- нагружать створку двери дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении;
- удары и сильный нажим при закрывании створки;
- соприкосновение створки и рамы;
- вставлять посторонние предметы между створкой и рамой;
- попадание краски, штукатурки и прочего мусора на элементы фурнитуры;
- использовать содержащие в своей основе кислотные и прочие агрессивные соединения чистящие и моющие средства;
- оставлять дверь в открытом положении при сильном ветре;
- при открытой створке изменять положение ручки оконных конструкций;
- использовать какие-либо приспособления для открытия створки двери (молотки, отвертки и т.д.);
- допускать обледенение петель;
- смазывать дверной замок маслом;
- хлопать дверью с выдвинутыми ригелями замка;
- использовать дубликаты ключей плохого качества.

### 2. Ремонт и замена элементов конструкций.

Все работы по ремонту и замене элементов конструкций должны выполняться специалистами.

Для сохранения заданных эксплуатационных характеристик оконных конструкций в течение вышеуказанных сроков должны проводиться их весенние и осенние осмотры. При периодических весенних осмотрах должны устанавливаться объемы основных работ по ремонту конструкций. Осенние осмотры должны ставить своей целью выявление готовности светопрозрачных конструкций к эксплуатации в зимних условиях и необходимости проведения дополнительных ремонтных работ.

#### При проведении периодического осмотра дверей необходимо обращать внимание на:

- наличие дефектов элементов остекления;
- состояние уплотнительных прокладок и герметизирующих мастик в швах между отдельными элементами конструкций;
- места и причины образования конденсата на поверхности элементов остекления;
- состояние и работоспособность механизмов открывания створных элементов;
- плотность прижатия уплотнительных прокладок.

#### Основными видами и причинами возникновения дефектов в дверях могут быть:

- снижение светопропускания элементов остекления вследствие нерегулярной и некачественной их очистки от загрязнений;
- образование на поверхности остекления капельного конденсата, инея и наледей;
- протечки дождевых вод через поврежденные участки;
- повышенная воздухопроницаемость вследствие разрушения остекления;
- деформации створок;
- отсутствие уплотняющих прокладок;
- разрушение остекления - трещины, выколы и другие механические повреждения светопропускающих элементов, образовавшиеся при монтаже, ремонте и очистке от загрязнений;
- разгерметизация светопропускающих элементов;
- накопления и замерзания влаги во внутренних полостях остекления;
- температурные деформации несущих элементов;
- дефекты и повреждения уплотняющих прокладок и герметизирующих мастик;
- дефекты и повреждения приборов открывания.

Если при осмотре или текущей эксплуатации конструкций выявляются какие-либо неисправности, угрожающие безопасности людей или сохранности имущества, они должны быть немедленно устранены. В тех случаях, когда в процессе осмотра выявлены элементы конструкций с дефектами, которые не могут быть устранены, они должны быть заменены на новые. Устанавливаемые при ремонте светопрозрачных конструкций новые элементы по своим размерам и физико-техническим характеристикам должны соответствовать заменяемым.

Ремонт светопрозрачных конструкций, как правило, должен производиться в теплое время года.

При ремонте или замене элементов конструкций необходимо:

- обеспечивать выполнение правил техники безопасности, охрану труда, а также бесперебойную работу размещенных в помещениях производств;
- обеспечивать защиту помещений и оборудования от атмосферных осадков;
- предотвращать случайное падение элементов светопропускающего заполнения, вспомогательных материалов и инструмента;
- на время замены разрушенных стеклопакетов закрывать световые проемы щитами;
- ограждать зоны возможного падения осколков до выполнения ремонтных работ по замене поврежденных светопропускающих элементов.

Внимание! В большинстве случаев профилактические мероприятия не являются трудоемкими, однако, они позволяют избежать впоследствии дорогостоящего ремонта и замены окон.

Внимание! В случае несоблюдения потребителем данных Правил упаковки, транспортирования, хранения, монтажа, эксплуатации и проведения профилактических работ Поставщик не несет гарантийных обязательств; устранение появившихся дефектов производится потребителем за свой счет.