

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО СЗ «Коренево Девелопмент»  
Юферов Константин Сергеевич  
«07» апреля 2026 г.

# ИНСТРУКЦИЯ

## по эксплуатации объекта долевого строительства

Почтовый адрес многоквартирного дома на момент ввода объекта в эксплуатацию:  
Российская Федерация, Московская обл., г.о. Люберцы, пгт. Красково, ул. Лорха,  
д. 14, корпуса 1-5

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с договором участия в долевом строительстве:  
«ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЛЕГЕНДА КОРЕНЕВО» - КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О.ЛЮБЕРЦЫ, Д.П.КРАСКОВО, ВБЛИЗИ УЛ.ЛОРХА»

1.1 Настоящая Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (далее- Инструкция) устанавливает правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства по строительному адресу: «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЛЕГЕНДА КОРЕНЕВО» - КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ЛЮБЕРЦЫ, Д.П.КРАСКОВО, ВБЛИЗИ УЛ.ЛОРХА» (далее - Объект долевого строительства или Объект, или помещение), срок службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.2. Настоящая Инструкция разработана в соответствии с Федеральным законом 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" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.3. Настоящая Инструкция обязательна для соблюдения участниками долевого строительства, собственником, арендатором и/или иными лицами, пользующимися Объектом и/или иными помещениями в многоквартирном доме. Положения Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства являются обязательными для лиц, приобретших и использующих помещения по иным сделкам.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Участник долевого строительства, собственник, арендатор и/или иные лица, пользующиеся Объектом и/или иными помещениями в многоквартирном доме (далее – правообладатель, собственник или участник долевого строительства) обязаны поддерживать Объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

Гарантия качества на Объект не распространяется на видимые дефекты, которые участник долевого строительства мог обнаружить при приемке Объекта по акту приема передачи.

Подписание акта приема-передачи означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого Объекта.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного правообладателем или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения правил эксплуатации Объекта, полученных участником долевого строительства, входящих в его состав помещений, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет гарантийных обязательств по гарантийному ремонту/гарантийному обслуживанию в случаях:

- наличия на элементах инженерного оборудования, светопрозрачных конструкциях, отделочных материалах царапин, сколов, вмятин, механических повреждений и иных повреждений;
- износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования;
- дефектов, возникших в результате работ, выполняемых правообладателем самостоятельно, с применением некачественных материалов при производстве указанных работ, выполнением перепланировок или переустройства квартир;
- выхода из строя комплектующих (например, электрических лампочек, предохранителей, автоматов и т.д.);
- нарушения правообладателем требований по надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов и оборудования.

**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, 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 санитарно-гигиенические 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 пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбеля в вентиляционные блоки, фасады, стены холлов, коридоров, мест общего пользования (далее – МОП), расширять существующие и выполнять новые проёмы в стенах и перегородках, сносить стены и перегородки.

Ремонт жилых помещений под улучшенную отделку (так называемый «евроремонт») рекомендуется начинать не ранее, чем через 2–3 года после сдачи дома в эксплуатацию.

## 2. Сведения о застройщике

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРЕНЕВО ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**ОГРН:** 1127746755740 **ИНН:** 7708770881

**Местонахождение и адрес:**

140009, Московская область, г.о. Люберцы, д. Мотяково, д. 66, к. 28, часть помещ. 3

## 3. Наименование Объекта

«ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЛЕГЕНДА КОРЕНЕВО» - КОМПЛЕКСНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О.ЛЮБЕРЦЫ, Д.П.КРАСКОВО, ВБЛИЗИ УЛ.ЛОРХА»

**Адрес:**

Московская область, г.о. Люберцы, д.п. Красково, ул. Лорха, д.14, корп. 1-5

### Информация о корпусах жилого комплекса:

– Корпус 1 – 8-ми этажный многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (АТЦ),

– Корпуса 2, 3, 4 - 8-ми этажный многоквартирный дом со встроенными офисными помещениями на 1-м этаже;

– Корпус 5 – 8-ми этажный многоквартирный дом.

Во всех корпусах в состав МОП (места общего пользования) входят тамбуры, холл при основном входе, лифтовый холл, помещение консьержа, колясочная, КУИ, зона для размещения почтовых ящиков.

В межквартирных коридорах расположены закрытые отдельными техническими дверьми ниши для коллекторного узла системы отопления квартир, две ниши коллекторных узлов водоснабжения, ниша слаботочных система, шкафы УЭРМ. Данные ниши и шкафы с оборудованием находятся в закрытом состоянии, проникновение в данные ниши и шкафы категорически запрещены без представителя УК.

На последнем этаже в лифтовом холле расположены шкафы и оборудование, относящиеся к лифтовому оборудованию. Взлом и проникновение в которые категорически запрещено без представителя УК и организации, обслуживающей лифтовое оборудование.

#### 4. Информация об Объекте

На территории участка запроектированы и смонтированы игровые и спортивные детские площадки с покрытием из резиновой крошки, площадки для отдыха с покрытием из бетонной тротуарной плитки, площадка для выгула собак с газонным покрытием.

Детские площадки, спортивные площадки, зоны активностей и прочие малые архитектурные формы (МАФ), расположенные на территории жилого комплекса, предназначены для использования по их прямому назначению с соблюдением требований безопасности, правил эксплуатации и возрастных ограничений.

**ВАЖНО:** Не допускается оставление детей без присмотра взрослых на детских, игровых, спортивных и иных МАФах, расположенных на территории жилого комплекса. Ответственность за безопасность детей при пользовании малыми архитектурными формами, а также за соблюдение ими правил поведения и эксплуатации соответствующих элементов благоустройства несут родители, родственники и прочие совершеннолетние законные представители детей.

Проезд автотранспорта по дворовой территории запрещён, за исключением спецтранспорта.

#### 5. Сведения об основных конструкциях

Наименование конструкций	Материалы и характеристики конструкций
Монолитные конструкции здания	- для подземных частей жилых секций и пристроенной части корпуса № 1 выполнены из бетона класса В25 (марок F150, W6); - для надземных частей зданий выполнены из бетона класса В25 (марок F100, W4).
Фундамент	- монолитные железобетонные плиты толщиной 500 мм (для жилых секций) и толщиной 350 мм (под пристроенной частью корпуса №1) по подготовке из бетона класса В7,5 толщиной 100 мм.
Колонны (пристроенной части корпуса №1)	- монолитные железобетонные сечением 300x300 мм.
Пилоны	- монолитные железобетонные сечением: 600x200 мм, 640x200 мм, 800x200 мм, 800x250 мм, 1000x250 мм.
Перекрытия и покрытия	- монолитные железобетонные толщиной 180 мм с капителями размерами 1500x1500x120(h) мм в местах установки колонн одноэтажной части корпуса №1.
Балки	монолитные железобетонные сечением: 190x250(h) мм, 200x400(h) мм, 200x500(h) мм, 200x530 (h) мм, 200x700(h) мм с учетом толщины плиты.
Стены	- монолитные железобетонные: толщиной 180, 200, 250 мм и толщиной 160 мм
Наружные стены	Подземная часть зданий: - профилированная мембрана; экструзионный пенополистирол толщиной 100 мм на глубину промерзания; гидроизоляция, монолитная железобетонная стена. Надземная часть зданий: - навесной вентилируемый фасад из бетонной плитки, керамического гранита и металлических и композитных панелей на подсистеме; - два слоя минераловатного утеплителя суммарной толщиной 150 мм; - блоки из ячеистого бетона автоклавного твердения толщиной 200 мм или монолитные железобетонные пилоны.

Внутренние межквартирные стены	- кладка из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения по ГОСТ 31360-2007 толщиной 200 мм.
Стены лоджий	- фасадная теплоизоляционная композиционная система с наружным штукатурным слоем; - блоки из ячеистого бетона автоклавного твердения толщиной 200 мм или монолитные железобетонные пилоны. В качестве теплоизоляции используется минераловатный утеплитель суммарной толщиной 150 мм.
Ограждения лоджий	– из алюминиевого профиля с одинарным остеклением, с установкой: глухих створок с безопасным остеклением на высоту 1,2 м от уровня чистого пола и дополнительного защитного металлического ограждения на высоту не менее 1,2 м в параллельной плоскости остекления с внутренней стороны.
Перегородки помещений подвального этажа	- кладка из полнотелого керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщиной 120 мм и из плит гипсовых пазогребневых (ПП) толщиной 80 мм
Межкомнатные перегородки квартир	- из плит гипсовых пазогребневых (ПП) по ГОСТ 6428-2018 толщиной 80 мм.
Перегородки 1-го этажа	- кладка из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения толщиной 100 мм.
Окна жилых этажей	– ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом.
Витражи помещений общественного назначения первого этажа	– из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом.
Кровля	– плоская, неэксплуатируемая с внутренним организованным водостоком.
Дверные блоки	– из алюминиевого профиля; - из ПВХ-профиля; - квартирные, стальные технические, и металлические противопожарные (с остеклением и без остекления).

## 6. Жилое помещение в многоквартирном доме

Важно учитывать, что квартиры передаются без отделки, внутренняя чистовая отделка помещений выполняется правообладателем самостоятельно.

Отделка помещений, выполняемая правообладателями, должна соответствовать требованиям законодательства.

### 6.1. Состав жилого помещения и состояние его передачи

Квартиры и нежилые помещения передаются правообладателям без отделки, то есть отсутствуют выполненные застройщиком чистовые отделочные работы, а также отсутствует внутриквартирная разводка отдельных инженерных систем и монтаж внутриквартирного оборудования, за исключением элементов, прямо предусмотренных проектной документацией и актом приема-передачи.

Инженерные коммуникации в жилое помещение подводятся застройщиком согласно проекту. Устройство внутриквартирных инженерных систем, включая разводку трубопроводов и кабельных линий внутри квартиры, установку электротехнического, санитарно-технического, вентиляционного, слаботочного и иного оборудования, осуществляется правообладателем жилого помещения самостоятельно, за свой счет и под свою ответственность.

Правообладатель должен учитывать, что после передачи квартиры в черновой отделке именно он с учетом требований законодательства определяет технические решения по дальнейшему устройству внутреннего пространства квартиры, подбору материалов, инженерного оборудования, подрядных организаций и последовательности выполнения работ. Риск последствий ненадлежащего выбора технических решений, материалов, оборудования, технологий и исполнителей несет правообладатель помещения.

Все работы по чистовой отделке квартиры, монтажу внутриквартирных инженерных систем, установке оборудования, устройству перегородок, покрытий, облицовок, встроенной мебели и иных элементов, не выполненных застройщиком до передачи помещения, осуществляются правообладателем самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

С момента подписания акта приема-передачи жилого помещения правообладатель обязан обеспечивать надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние квартиры, а также сохранность расположенных в ней конструкций, элементов отделки, оконных и дверных блоков, инженерных коммуникаций, оборудования и иных элементов, находящихся в пределах помещения и относящихся к зоне его ответственности.

**ВАЖНО:** Передача квартиры в черновой отделке не означает право правообладателя на выполнение любых работ по собственному усмотрению. Все работы в квартире должны выполняться с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, проектной документации на Объект, настоящей Инструкции, технических условий и обязательных требований безопасности.

## **6.2. Правила содержания квартир**

Права и обязанности правообладателей жилых помещений в многоквартирном доме в части пользования, содержания, эксплуатации и текущего ремонта квартир определяются законодательством Российской Федерации, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, настоящей Инструкцией, проектной документацией на Объект, а также иными обязательными требованиями.

Правообладатель жилого помещения обязан поддерживать квартиру в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

### **Правообладатель квартиры обязан:**

**- исправно и ежемесячно оплачивать услуги УК по содержанию и управлению жилым фондом**

- использовать квартиру исключительно по ее назначению;
- поддерживать помещение в состоянии, безопасном для проживания и эксплуатации;
- обеспечивать сохранность конструкций и элементов квартиры, находящихся в пределах помещения и относящихся к зоне его ответственности;
- обеспечивать исправное состояние внутриквартирных инженерных систем и оборудования, выполненных или установленных после передачи квартиры;
- принимать своевременные меры по предупреждению протечек, засоров, коротких замыканий, перегрузки сетей, образования конденсата, плесени и грибка;
- обеспечивать регулярное проветривание помещения и соблюдение температурно-влажностного режима;
- обеспечивать доступ сотрудникам УК к инженерным узлам, соединениям, ревизиям, приборам учета, отключающим и запорным устройствам, расположенным в квартире;
- не допускать сокрытия, зашивки, замоналичивания либо иного закрытия инженерных узлов способом, исключающим возможность их осмотра, обслуживания, ремонта или аварийного отключения;
- незамедлительно принимать меры по ограничению ущерба и уведомлять управляющую организацию либо аварийно-диспетчерскую службу при выявлении аварийных признаков, протечек, запаха гари, задымления, отсутствия тяги, засоров, повреждений трубопроводов, кабелей и иных неисправностей;
- соблюдать права и законные интересы иных лиц, не допуская шума, вибрации, загрязнения воздуха, резких запахов, затопления и иных воздействий, нарушающих нормальные условия проживания других лиц.

Текущий ремонт жилого помещения, включая ремонт отделочных покрытий, устранение локальных повреждений, замену и восстановление элементов, изношенных в процессе эксплуатации, выполняется правообладателем помещения за свой счет.

Периодичность текущего ремонта определяется в зависимости от фактического состояния конструкций, отделки, оборудования и интенсивности эксплуатации помещения.

**При эксплуатации квартиры не допускается:**

- повреждение несущих, ограждающих, межквартирных и иных конструкций здания;
- повреждение скрытых инженерных коммуникаций, проходящих в стенах, перекрытиях, стяжках, перегородках и иных конструкциях;
- захламление помещения, размещение в квартире материалов и предметов, создающих чрезмерную нагрузку на конструкции либо препятствующих нормальной эксплуатации помещения;
- хранение пожароопасных, взрывоопасных, токсичных и иных опасных веществ и материалов, если такое хранение не допускается законодательством Российской Федерации;
- использование квартиры способами, способными повлечь ухудшение технического состояния здания, общего имущества или смежных помещений;
- вмешательство в общее имущество многоквартирного дома, общедомовые инженерные сети и оборудование;
- эксплуатация внутриквартирных систем и оборудования в неисправном состоянии;
- использовать корзины кондиционеров не по их прямому назначению.

**ВАЖНО:** В процессе эксплуатации в квартире могут проявляться локальные волосяные трещины усадочного характера в местах сопряжения различных материалов, в зонах примыкания стен, перегородок, перекрытий и иных конструкций. Такие дефекты, как правило, устраняются правообладателем при проведении текущего ремонта внутри квартиры, если иное не вытекает из характера дефекта и условий гарантийной ответственности.

### **6.3. Разграничение эксплуатационной ответственности**

Граница эксплуатационной ответственности по инженерным системам жилого помещения определяется с учётом действующего законодательства РФ, акта приема-передачи помещения, состава общего имущества многоквартирного дома, функционального назначения соответствующего элемента инженерной системы.

Если иное прямо не предусмотрено проектной документацией, договором, актом приема-передачи либо обязательными требованиями законодательства Российской Федерации, зоной ответственности правообладателя являются помещение и все расположенные в нем элементы, выполненные, смонтированные, установленные либо используемые после точки ввода (подключения) соответствующей инженерной системы.

#### **К зоне эксплуатационной ответственности правообладателя относятся:**

- все внутриквартирные инженерные сети, коммуникации и разводка инженерных систем, выполненные от точки ввода (подключения) внутрь квартиры;
- любые приборы, оборудование, арматура, фитинги, соединения, кабели, сантехнические приборы, отопительные приборы, распределительные устройства, выключатели, розетки, осветительные приборы и иные элементы, установленные внутри жилого помещения и не относящиеся к общему имуществу;
- все работы по устройству, монтажу, переустройству, перепланировке, замене, переносу, подключению, отключению, ремонту, обслуживанию и эксплуатации внутриквартирных инженерных систем и оборудования;
- последствия любых действий либо бездействия правообладателя помещения и (или) привлеченных им подрядчиков, работников, представителей, арендаторов, пользователей и иных лиц, допущенных в помещение правообладателем.

Правообладатель помещения несет ответственность за последствия ненадлежащего устройства, монтажа, подключения, эксплуатации, обслуживания, ремонта, сокрытия либо повреждения внутриквартирных инженерных систем и оборудования, если источник соответствующих последствий находится в пределах помещения и относится к зоне его ответственности.

#### **Застройщик и управляющая организация НЕ НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ за:**

- проектирование, выбор технических решений, материалов и оборудования для внутриквартирных инженерных систем после передачи помещения;
- качество, безопасность, работоспособность и соответствие обязательным требованиям внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, выполненных, смонтированных, измененных, замененных либо подключенных после передачи помещения;

- недостатки, повреждения, аварии и иные последствия, возникшие вследствие ненадлежащего монтажа, подключения, эксплуатации, обслуживания, ремонта, переустройства либо перепланировки внутри помещения;

- ущерб, причиненный помещению правообладателя, общему имуществу многоквартирного дома, инженерным системам, а также имуществу и помещениям третьих лиц, если такой ущерб возник вследствие обстоятельств, относящихся к зоне ответственности правообладателя помещения.

#### **6.4. Особенности содержания квартиры в период выполнения отделочных работ и до фактического заселения**

До завершения отделочных, монтажных и иных работ, а также до фактического начала проживания правообладатель обязан обеспечивать надлежащее содержание квартиры, ее сохранность и безопасность, поскольку обязанность по содержанию помещения возникает с момента его передачи, а не с момента фактического заселения.

**В период выполнения отделочных работ и до фактического заселения правообладатель обязан:**

- **оплачивать услуги по вывозу и утилизации строительного мусора и ТБО (твердые бытовые отходы);**

- **не повреждать общедомовое имущество, в том числе МОПы, лифты, ограждения и прочее;**

- поддерживать в квартире условия, исключающие повреждение помещения, внутриквартирных систем и смежных помещений;

- обеспечивать регулярное проветривание помещения;

- принимать меры по поддержанию нормального температурно-влажностного режима;

- не допускать избыточной влажности, образования конденсата, плесени и грибка;

- принимать меры по предотвращению промерзания помещения, трубопроводов, инженерных узлов и иных коммуникаций;

- при длительном отсутствии, если это необходимо для обеспечения безопасности, перекрывать подачу воды, отключать электроприборы и иное оборудование, установленное в квартире;

- контролировать состояние оконных и дверных блоков, мест примыкания, временно установленных конструкций, отделочных слоев и иных элементов, выполненных после передачи помещения.

Правообладатель несет ответственность за последствия ненадлежащего содержания квартиры в период ремонта и до заселения, в том числе за повреждение собственной квартиры, смежных помещений, общего имущества, инженерных систем и имущества третьих лиц.

**ВАЖНО:** Отсутствие постоянного проживания в квартире не освобождает правообладателя от обязанности контролировать ее состояние и предотвращать аварийные и иные неблагоприятные последствия.

#### **6.5. Правила выполнения внутриквартирной отделки, монтажа оборудования**

Все работы по устройству чистовой отделки, монтажу оборудования, прокладке кабелей и трубопроводов, устройству стяжек, подвесных потолков, перегородок, облицовок, гидроизоляции, звукоизоляции, теплоизоляции, а также иные работы внутри квартиры должны выполняться с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, обязательных строительных, санитарных, противопожарных и иных требований, а также настоящей Инструкции.

Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд, устройством ниш, креплением оборудования, прокладкой кабелей, труб, коробов и иных коммуникаций, правообладателю необходимо определить расположение скрытых инженерных коммуникаций, в том числе при необходимости с использованием специальных приборов.

**При выполнении внутриквартирной отделки и монтажа оборудования правообладатель обязан:**

- учитывать проектные и конструктивные особенности помещения;

- не допускать повреждения скрытых инженерных сетей и коммуникаций;

- выполнять скрытые работы только с учетом необходимости последующего доступа к обслуживаемым узлам и соединениям;

- предусматривать ревизионный доступ к соединениям, арматуре, приборам учета, ревизиям, люкам, местам возможного обслуживания и аварийного отключения;

- использовать материалы и технические решения, допустимые для применения в многоквартирном доме.

**Не допускается:**

- сливать в систему канализации растворы строительные, утилизировать мусор, отходы и прочие стоки и мусор, не имеющий отношения к бытовой канализации и стокам жизнедеятельности человека.

- выполнение работ, способных повлиять на прочность, устойчивость, огнестойкость, безопасность или работоспособность конструкций и систем здания;

- устройство отделки и конструкций, исключающих доступ к инженерным узлам и соединениям;

- замоноличивание, зашивка или иное сокрытие соединений, запорной арматуры, ревизий, приборов учета и иных обслуживаемых элементов без устройства доступа к ним;

- выполнение работ без учета мест прохождения коммуникаций;

- создание чрезмерных нагрузок на конструкции здания.

**ВАЖНО:** Несоблюдение требований к скрытым работам, ревизионному доступу и сохранности коммуникаций влечет риск возникновения аварий и возлагает на правообладателя помещения обязанность по устранению последствий и возмещению причиненного ущерба.

## **6.6. Требования к внутриквартирным инженерным системам, выполняемым правообладателем**

Все внутриквартирные инженерные системы, невыполненные застройщиком до передачи квартиры, устраиваются правообладателем самостоятельно и за его счет либо с привлечением специализированных организаций.

**При устройстве внутриквартирных инженерных систем правообладатель обязан:**

- соблюдать проектные, технические, эксплуатационные, санитарные, противопожарные и иные обязательные требования;

- применять материалы, изделия, оборудование и комплектующие, соответствующие назначению помещения и параметрам инженерных систем объекта;

- не превышать допустимые проектные нагрузки на внутридомовые сети;

- не подключать оборудование, не соответствующее параметрам инженерных сетей объекта;

- обеспечивать герметичность соединений, исправность оборудования, безопасность подключения и возможность обслуживания;

- обеспечивать доступность всех обслуживаемых узлов, соединений, ревизий, приборов учета, запорной и регулирующей арматуры.

**При эксплуатации внутриквартирных инженерных систем запрещается:**

- самовольное вмешательство в работу общедомовых инженерных систем;

- изменение параметров, схем, трассировки и технических характеристик инженерных систем без соблюдения установленного порядка;

- подключение оборудования, суммарная нагрузка которого превышает допустимую нагрузку на внутридомовые сети;

- присоединение внутриквартирных систем к инженерным сетям с нарушением проектных решений;

- демонтаж, перенос, замена или отключение элементов общедомовых инженерных систем;

- установка оборудования и материалов, не предназначенных для использования в многоквартирном доме либо не соответствующих техническим условиям объекта.

Правообладателю рекомендуется осуществлять устройство внутриквартирных инженерных систем, а также установку приборов и оборудования с привлечением специализированных организаций.

## **6.7. Порядок действий при авариях и неисправностях внутри квартиры**

При выявлении протечки, засора, короткого замыкания, запаха гари, задымления, отсутствия тяги, нарушения работы инженерных систем, неисправности оборудования либо иных признаков аварийной ситуации правообладатель обязан незамедлительно принять меры по ограничению возможного ущерба.

### **В зависимости от характера неисправности правообладатель обязан:**

- прекратить использование неисправного оборудования;
- по возможности перекрыть подачу воды, отключить электропитание либо принять иные меры по предотвращению развития аварийной ситуации;
- незамедлительно уведомить управляющую организацию, аварийно-диспетчерскую службу либо иную уполномоченную организацию;
- при необходимости обеспечить доступ в помещение для локализации аварии и проведения неотложных работ;
- принять меры по сохранению имущества и уменьшению размера возможного ущерба.

Правообладатель не вправе скрывать факт аварии, затягивать обращение в управляющую организацию либо препятствовать доступу в квартиру в случаях, когда такой доступ необходим для предотвращения угрозы жизни, здоровью граждан, сохранности имущества либо безопасности эксплуатации здания.

При наступлении аварии, источник которой находится в пределах помещения и относится к зоне ответственности правообладателя, устранение последствий и возмещение причиненного ущерба осуществляются за счет виновного лица в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **6.8. Доступ к инженерным узлам и последствия их сокрытия**

Правообладатель обязан обеспечивать постоянную доступность инженерных узлов, соединений, ревизий, запорной арматуры, приборов учета, распределительных устройств, мест соединения трубопроводов и кабельных линий, а также иных элементов внутриквартирных инженерных систем, требующих осмотра, обслуживания, ремонта, либо аварийного отключения.

#### **Не допускается:**

- замоноличивание соединений трубопроводов и кабельных линий;
- зашивка либо закрытие ревизий, люков доступа, запорной арматуры и иных обслуживаемых узлов без возможности их открытия;
- устройство отделки, мебели, конструкций и оборудования, исключающих либо существенно затрудняющих доступ к инженерным элементам;
- выполнение работ, вследствие которых становится невозможным осмотр, обслуживание, ремонт либо аварийное отключение внутриквартирных систем.

Если правообладателем выполнено сокрытие инженерных узлов, соединений, ревизий либо иных элементов внутриквартирных систем, исключающее или затрудняющее доступ к ним, все риски, расходы и последствия, связанные с необходимостью вскрытия конструкций, демонтажа отделки, восстановительных работ и устранения аварий, несет правообладатель помещения. Невозможность доступа к обслуживаемым инженерным узлам вследствие действий правообладателя рассматривается как обстоятельство, относящееся к зоне его ответственности.

### **6.9. Особенности эксплуатации окон, лоджий, перегородок и мест примыкания**

Оконные блоки, элементы остекления, фурнитура, уплотнители, подоконные элементы, а также элементы остекления лоджий должны использоваться правообладателями помещений бережно, по их прямому назначению, с соблюдением требований безопасности, проектных решений и настоящей Инструкции.

Правообладатель помещения обязан обеспечивать надлежащую эксплуатацию оконных блоков и лоджий, следить за исправностью видимых элементов оконной конструкции, не допускать их повреждения, загрязнения, деформации, нарушения герметичности, а также соблюдать требования к безопасному открыванию и закрыванию створок.

Светопрозрачные ограждающие конструкции первого этажа - из алюминиевых профилей (теплый контур) с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление наружных и внутренних дверей, прозрачных перегородок внутри здания выполняется из стекла для строительства (закаленного стекла).

Оконные блоки 2-8-го жилых этажей из ПВХ профиля, двухкамерный стеклопакет, в отдельных случаях – дополнительно оконный приточный клапан типа Эйр-бокс комфорт (Air-box Comfort).

Ограждающие конструкции лоджий/балконов - из алюминиевых профилей (холодный контур) с однокамерным стеклопакетом.

В витражных конструкциях в качестве непрозрачного наружного заполнения стеклопакета используется тонированное в массе стекло.

По внутреннему контуру витражного заполнения выполняется ограждение на высоту  $1,2 \pm 0,02$  метра от уровня чистого пола.

**Оконные блоки, как правило, предусматривают следующие основные режимы эксплуатации:**

- **закрытое положение** — створка плотно прижата к раме, окно полностью закрыто и обеспечивает нормативную герметичность;

- **режим проветривания** — створка открыта в откидном положении для обеспечения воздухообмена;

- **режим полного открывания** — створка открыта в поворотном положении для интенсивного проветривания, мойки и обслуживания окна;

- **режим микропроветривания** — при наличии соответствующей фурнитуры створка устанавливается в положение минимального приоткрывания для ограниченного воздухообмена.

**Пользование окнами должно осуществляться с учетом назначения каждого режима:**

- Закрытое положение должно использоваться при неблагоприятных погодных условиях, сильном ветре, осадках, в отопительный период при длительном отсутствии необходимости в проветривании, а также в случаях, когда помещение оставляется без присмотра;

- Режим проветривания и микропроветривания рекомендуется использовать для регулярного воздухообмена и предотвращения образования избыточной влажности, конденсата, плесени и грибка;

- Режим полного открывания следует использовать с соблюдением повышенных мер осторожности, не допуская ударного воздействия створки, резких рывков и ее самопроизвольного захлопывания либо распахивания.

Правообладатель обязан обеспечивать надлежащее состояние оконных и дверных блоков, балконных блоков, элементов остекления, мест примыкания, внутренних перегородок и иных элементов квартиры, находящихся в пределах помещения и относящихся к зоне его ответственности.

**При эксплуатации окон, лоджий, перегородок и мест примыкания запрещается:**

- самовольное вмешательство в фасад, фасадные системы, наружные швы, примыкания, внешний контур остекления и иные элементы, влияющие на внешний вид и эксплуатационные характеристики здания;

- изменение конструкций остекления лоджий и иных элементов, относящихся к фасаду или общему имуществу;

- нарушение целостности мест примыкания, швов, изоляционных слоев и иных элементов, обеспечивающих герметичность и защиту конструкций;

- использование перегородок и иных несущих элементов способами, создающими для них нерасчетные нагрузки.

Правообладатель обязан обеспечивать проветривание помещения, нормальную эксплуатацию оконных систем и соблюдение условий, исключающих избыточную влажность, образование конденсата и повреждение отделки и конструкций.

**ВАЖНО:** Локальные усадочные трещины в местах сопряжения различных материалов, примыкания перегородок, стен и перекрытий могут проявляться в процессе нормальной эксплуатации здания и, как правило, устраняются правообладателем при проведении текущего ремонта, если иное не вытекает из характера дефекта и условий гарантийной ответственности.

**ВАЖНО:** Правообладателям помещений запрещается размещать наружные блоки кондиционеров на фасаде здания вне специально предусмотренных проектом корзин для кондиционеров. Размещение наружных блоков кондиционеров в иных местах, в том числе на фасаде, на ограждениях лоджий, под оконными проемами, на участках стен, не предназначенных для этого, не допускается. Вывод конденсата наружу, за остекление лоджии, недопустим.

**ВАЖНО:** Монтаж кондиционеров, включая установку наружных и внутренних блоков, прокладку трасс, подключение оборудования и выполнение сопутствующих работ, должен осуществляться исключительно специализированными организациями или квалифицированными профильными специалистами с соблюдением требований проектной документации, технических требований, правил безопасности и настоящей Инструкции. Ответственность за последствия ненадлежащего монтажа, повреждение фасада, инженерных систем, общего имущества либо

имущества третьих лиц несет правообладатель помещения. Закладная труба для транзитных линий от наружного блока кондиционера к внутренним установлена без высверливания отверстия в фасадном финишном отделочном материале навесного фасада.

### **Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей:**

проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов; большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон); закрывайте большие оконные створки уходя из квартиры, а также на ночь; во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна; при сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор. Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Стеклянные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой.

Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

**ВНИМАНИЕ!** Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию.

Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, балконных блоков, оконной коробки и уплотнителя.

Более подробные рекомендации по эксплуатации светопрозрачных конструкций, можно найти в прилагаемой обобщенной инструкции разных фирм-изготовителей.

### **Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций окон и балконных дверей**

#### ***Общие положения***

Требования настоящей Инструкции должны выполняться при эксплуатации оконных и балконных дверных блоков (далее — изделия) для жилых, общественных и вспомогательных зданий с сухим и нормальным влажностным режимом помещений.

Изделия рассчитаны по действующим строительным нормам и должны выдерживать эксплуатационные нагрузки, включая ветровую нагрузку.

Тип, количество и место расположения петель и запирающих приборов в изделии соответствует рабочей документации и рассчитаны с учетом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Смонтированные изделия соответствуют требованиям нормативно-технических документов и проектной документации, и являются безопасными в эксплуатации и обслуживании в течение установленного срока службы.

В состав оконных конструкций из ПВХ-профилей входят:

- контурные элементы из ПВХ-профиля;
- многофункциональная запорная фурнитура;
- встроенный приточный вентиляционный клапан для микропроветривания в балконных блоках)
- 2-х камерные стеклопакеты.

### **Эксплуатация окон и балконных дверей из ПВХ-профиля**

#### **Общие рекомендации.**

А) Современные окна из ПВХ-профиля 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, вентиляции и кондиционирования, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. При эксплуатации изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в данной инструкции.

Б) Рекомендуемая температура воздуха в жилых помещениях плюс 20-22 градусов и относительная влажность 30 - 45% соответственно. Указанный температурно-влажностный режим является оптимальным, поддержание такого режима существенно снижает вероятность образования конденсированной влаги на поверхности стекол внутри помещения. Более высокие показатели относительной влажности (до 60%) сопровождаются частыми явлениями образования влаги

(конденсата.) Если относительная влажность в помещении превышает 60% - конденсат в холодный период года неизбежен.

В) Установка современных окон из ПВХ-профиля не всегда решает проблемы, связанные с отсутствием необходимых климатических параметров в Вашей квартире. Например, появление влаги в виде конденсата свидетельствует об отсутствии эффективного процесса вывода из помещения влажного воздуха (не работает приточно-вытяжная вентиляция) или недостаточном конвективном воздухообмене в помещении (из-за неэффективной работы отопительных приборов.) Оконная фурнитура позволяет проветривать помещение несколькими способами. Для этого производителем фурнитуры предусмотрены механизмы, установка которых позволит Вам добиться наилучшего для Вашей квартиры воздухообмена.

Г) Поскольку режимы проветривания сопровождаются временным снижением тепло- и шумозащитных свойств окна, рекомендуется кратковременный (5-10 мин), режим проветривания два-три раза в день. В зимнее время помещение заполняется холодным сухим воздухом, предметы и стены в комнате не успевают остыть, а температура воздуха в помещении быстро восстанавливается.

Д) Для герметизации притворов между рамой (коробкой) и створкой установлены два контура уплотнителя из термоэластопласта, устойчивого к воздействию влаги и ультрафиолетового излучения. Во избежание проблем, связанных с негерметичностью оконных притворов, необходимо исключить попадание на уплотнители посторонних веществ, кроме воды и специальных моющих средств.

Е) В процессе эксплуатации во избежание повреждения глянца на поверхности профиля не допускайте контакта с окнами абразивных материалов, растворителей, кислотных или щелочных растворов.

Ж) При возникновении проблем, связанных с незначительным продуванием при закрытой створке, не спешите вызывать мастера. После ремонтных работ и длительной эксплуатации вблизи оживленных магистралей, как правило, уплотнители загрязняются, возможно слипание основания и лепестка уплотнителя или небольшая гофра, проведите мероприятия по очистке уплотнителя, расправьте лепесток, распределите уплотнитель равномерно (без гофр) по периметру створки. Помните, что Застройщик вправе отказать в гарантийном ремонте, если потребитель неправильно эксплуатирует изделие.

К приезду специалиста окна должны быть чистыми, подход к ним свободным.

### **Эксплуатация фурнитуры.**

А) На оконных блоках установлена высоконадежная, удобная в использовании фурнитура, позволяющая либо открыть, либо откинуть створку окна. Для этого достаточно повернуть запорную ручку в нужном направлении.

Б) Степень прижима створки к раме (коробке) регулируется как по всему периметру, так и локально. Конструкция расположенных на раме по периметру ответных запорных планок обеспечивает свободный доступ ко всем регулируемым точкам на эксплуатируемом окне. Во избежание повышенной нагрузки на уплотнители и подвижные части фурнитуры не следует устанавливать чрезмерную степень прижима.

В) Во избежание преждевременного износа фурнитуры все ответственные детали необходимо смазывать согласно приведённым в настоящей инструкции указаниям. Повреждённые детали необходимо заменять. Работу по замене оконных приборов доверяйте специалистам.

Г) Функциональные возможности фурнитуры и режимы работы створки представлены в таблице.

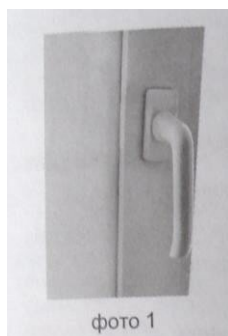


фото 1

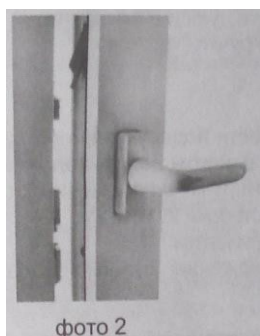


фото 2

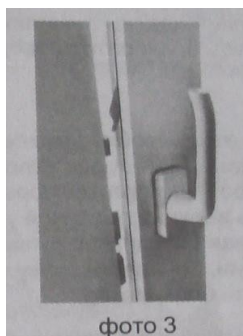


фото 3

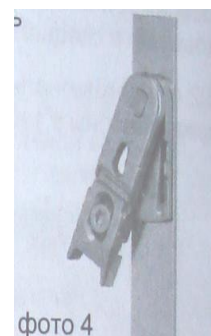


фото 4

Режим работы створки	Положение запорной ручки относительно коробки	Положение створки
----------------------	---	-------------------

Створка закрыта	Ручка располагается вертикально, свободным концом вниз (фото 1)	Створка герметично прижата к коробке по всему периметру
Створка распахнута	Ручка располагается горизонтально (фото 2)	Створка может быть повернута относительно вертикальной петлевой оси
Створка откинута	Ручка располагается вертикально, свободным концом вверх (фото 3)	Створка может быть повернута (откинута) относительно нижней горизонтальной оси

### Требования по безопасности и меры предосторожности:

А) Все операции с запорной ручкой следует выполнять без чрезмерных усилий и только тогда, когда створка находится в прижатом к раме положении. Попытки изменить функцию при открытой или недостаточно прижатой к коробке створке могут привести одновременно к повороту и наклону створки - двойному открыванию. Однако если все же избежать двойного открывания не удалось, не торопитесь вызывать мастера, попытайтесь восстановить работоспособность створки самостоятельно.

Для восстановления нормального функционирования створки необходимо выполнить следующие операции:

- выключить блокиратор поворота ручки (фото 4).

Для этого необходимо перевести подпружиненный клювик блокиратора, расположенный на торце створки, в вертикальное положение;

- удерживая блокиратор, перевести ручку в положение "створка откинута" (фото 3);

- прижать верхний петлевой угол створки к раме;

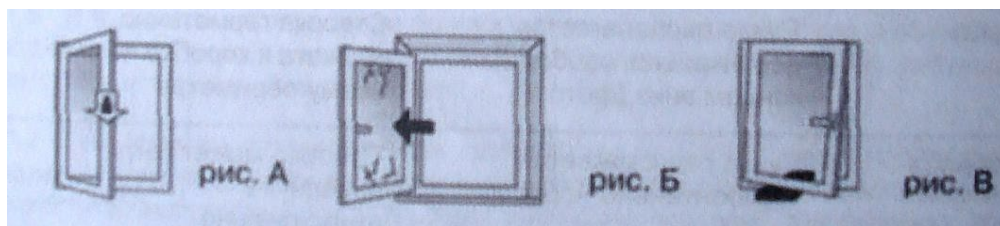
- удерживая блокиратор ручки в прижатом состоянии, перевести ручку в положение "створка распахнута" (фото 2);

- отпустить блокиратор.

Б) Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении - рис. А.

В) Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна - рис. Б.

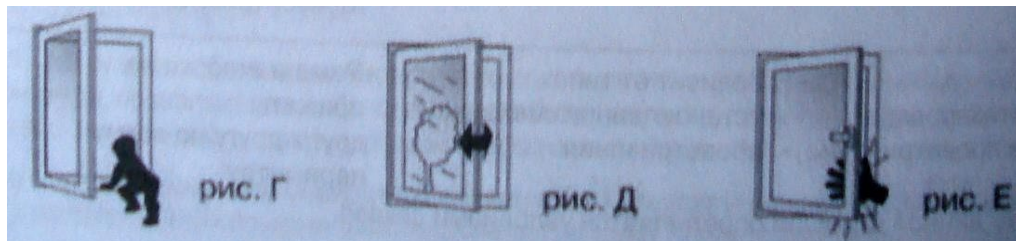
Г) Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы - рис. В.



Д) Для ограничения доступа детей заказывайте средства защиты от открывания (например, запирающиеся ключом оконные ручки) -рис. Г.

Е) Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре - рис. Д.

Ж) Осторожно! Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой - рис. Е.



И) Фиксация открытого положения створок окон и дверей возможна только при установке дополнительных деталей фурнитуры правообладателем (например, при установке ограничителя наклона и поворота створки - "гребенки"). Также ограничение открывания створок окон и дверей с целью предотвращения задевания створок или клапанов приточных об откос возможно только

при установке дополнительных ограничителей на откос, створку или основание окна или двери собственником квартиры.

К) Защита окон и дверей производится с помощью самоклеющейся пленки на производстве. Снятие защитной пленки с профиля и стеклопакетов (заполнения) со стороны помещения (стеклопакеты с обеих сторон) производится собственником квартиры, как правило, уже после окончания ремонтных чистовых работ. Помните, что Застройщик вправе отказать в гарантийном ремонте, если потребитель неправильно эксплуатирует изделие.

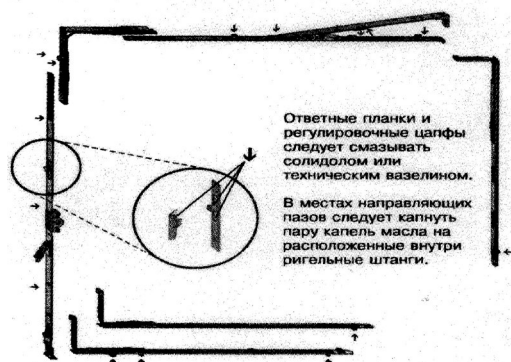
### **Правила ухода за ПВХ-окнами:**

#### **Уход за ПВХ-профилем**

- ПВХ-профиль необходимо очищать с помощью обычного мыльного раствора либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных веществ.
- Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания.
- После этого поверхность профилей необходимо протереть влажной салфеткой.
- Так как ПВХ по химическому составу неустойчивы к кислотным растворам, то он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном). Эти замечания также относятся и к ламинированному профилю.

#### **Уход за фурнитурой ПВХ-окна**

- Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее двух раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот или смол (подходят: технический вазелин или машинное масло).
- Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применения чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.



#### **Уход за уплотнителями на ПВХ-окнах**

- Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению.
- Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо два раза в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (для обработки используйте хорошо впитывающую ткань).
- Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

#### **Очистка дренажных отверстий ПВХ-окна**

В каждом ПВХ-окне имеются дренажные отверстия для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней наружной части рамы (их легко обнаружить, открыв створку). В процессе эксплуатации необходимо регулярно осматривать дренажные отверстия и при необходимости очищать их от загрязнения.

### **РЕГУЛИРОВКА ЭЛЕМЕНТОВ ФУРНИТУРЫ**

Работы по регулировке и смене элементов фурнитуры, а также снятию или установке створки окна обязано выполнять исключительно специализированная организация.

**КОНДЕНСАЦИЯ ВЛАГИ.** Оконные конструкции из ПВХ-профиля обладают высокой герметичностью, что является одним из достоинств, поскольку обеспечивают высокие тепло - и

звукоизоляционные характеристики. С другой стороны, повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможному конденсированию избыточной влаги на поверхностях профиля и стеклопакетов. Наиболее простой и эффективный способ понижения влажности - регулярное проветривание помещений. При появлении конденсата откройте окно и оставьте его на некоторое время в открытом положении. Также необходимо хорошо проветривать помещение в период интенсивного выделения влаги (приготовления пищи, стирки, сушки белья и т.д.) и сразу после этого. Достаточно провести проветривание 3-4 раза в день по 15 минут, но в каждом случае решается индивидуально, в зависимости от условий эксплуатации. Во вновь построенных домах в начальный период эксплуатации может наблюдаться некоторое повышение влажности, связанное с выделением влаги из конструкций дома. Со временем, обычно в течение одного отопительного сезона, все приходит в норму.

### **Микропроветривание**

Клапаны микропроветривания Эйр-бокс комфорт (Air-box Comfort) (возможен аналог), предназначены для осуществления притока уличного воздуха с целью стабильной работы системы естественной приточно-вытяжной вентиляции.

Работа таких клапанов заключается в разнице движения воздушных потоков с наружной и внутренней сторон помещения. Такой клапан не позволяет воздуху застаиваться и тем самым улучшает микроклимат в квартире. При сильных порывах ветра клапан прикрывается, и поступление воздуха дозируется.

Такая система микропроветривания очень просто устанавливается при монтаже окна, закрепляется на раме и не портит внешний вид самого окна.

По своей конструкции система микропроветривания состоит из прямоугольной пластиковой коробки без крышки и без одной длинной стенки. Устанавливается такой клапан при помощи простых саморезов на оконную раму, располагаясь между рамой и створкой в верхней части окна. В место отсутствующей длинной стенки установлена плавающая заслонка (перо).

Принцип функционирования системы микропроветривания достаточно прост. Уличный воздух, пройдя через специальное воздухозаборное отверстие, направляется вверх и проходит между оконной рамой и створкой, потом прогреваясь, поступает в помещение через корпус клапана микропроветривания.

## **6.10. Ограничения по использованию квартиры в период ремонта**

В период выполнения ремонтных, отделочных и монтажных работ правообладатель обязан организовать работы таким образом, чтобы не причинять вред общему имуществу, иным помещениям, инженерным системам и правам третьих лиц.

### **В период ремонта запрещается:**

- складирование строительных материалов, оборудования, тары, отходов и мусора в местах общего пользования, на путях эвакуации, лестничных клетках, в лифтовых холлах, коридорах и иных не предназначенных для этого местах;
- сброс строительного мусора, растворов, краски, клеевых составов и иных отходов в канализацию, мусоропроводы и на территорию общего имущества;
- хранение в квартире и местах общего пользования опасных веществ и материалов в нарушение требований законодательства Российской Федерации;
- проведение шумных и строительных работ с нарушением установленного режима;
- перемещение материалов и оборудования без принятия мер по защите мест общего пользования, лифтов, дверей, стен, полов и иных элементов общего имущества;
- захламление помещения и создание условий, препятствующих безопасной эксплуатации квартиры и здания;
- пользоваться системой бытовой канализации не по прямому назначению.

Правообладатель обязан принимать меры по защите мест общего пользования, смежных помещений, инженерных сетей и имущества третьих лиц от повреждений и загрязнения при доставке материалов, вывозе мусора и выполнении работ.

## **6.11. Правила перепланировки и переустройства жилого помещения**

Переустройство и перепланировка жилого помещения допускаются только в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Передача квартир в черновой отделке и выполнение в них последующих отделочных и монтажных работ сами по себе не освобождают правообладателя от обязанности соблюдать требования законодательства, проектной документации и настоящей Инструкции.

Правообладатель обязан разграничивать обычные отделочные и монтажные работы, допустимые в пределах переданного помещения, и работы, являющиеся переустройством и (или) перепланировкой.

Как правило, к обычным отделочным и монтажным работам, не образующим перепланировку или переустройство, относятся:

- устройство чистовых покрытий;
- окраска;
- облицовка;
- монтаж встроенной мебели;
- установка бытовых и сантехнических приборов;
- установка розеток, выключателей, осветительных приборов;
- монтаж иных аналогичных элементов в пределах предусмотренных проектом конструктивных и инженерных решений, если такие работы не изменяют границы помещения, не влекут переноса инженерных узлов, не изменяют параметры и схему инженерного обеспечения квартиры, не увеличивают предусмотренные проектом нагрузки на конструктивные элементы и не требуют внесения изменений в технический учет помещения.

Любые работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры допускаются только после получения необходимых согласований, разрешений и иных документов в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Не допускаются работы по переустройству и перепланировке, а также иные действия в квартире, которые:**

- ведут или могут привести к нарушению прочности, устойчивости либо разрушению несущих и ограждающих конструкций здания;
- ведут или могут привести к нарушению прочности, целостности или звукоизоляционных характеристик межквартирных стен и перегородок;
- ухудшают работоспособность общедомовых инженерных систем;
- приводят к вмешательству в общедомовые стояки, коллекторы, шахты, распределительные устройства, отключающие устройства, приборы и иные элементы общего имущества;
- ведут к изменению точек подключения инженерных систем, предусмотренных проектной документацией;
- ведут к увеличению тепловой, электрической, гидравлической или иной нагрузки на внутридомовые сети сверх проектных значений;
- ведут к нарушению работоспособности либо изменению параметров вентиляционных каналов, вентиляционных блоков, шахт, коробов и иных систем воздухообмена;
- ухудшают сохранность, внешний вид, целостность или эксплуатационные характеристики фасада, остекления, лоджий, наружных ограждающих конструкций и иных архитектурных элементов здания;
- ухудшают противопожарное состояние здания, нарушают работу противопожарных систем, закрывают доступ к противопожарным устройствам либо не отвечают обязательным противопожарным требованиям;
- ухудшают условия проживания в смежных, нижерасположенных, вышерасположенных либо иных помещениях, создают риск причинения вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц;
- противоречат проектной документации на Объект, настоящей Инструкции, техническим условиям, обязательным строительным, санитарным, противопожарным и иным требованиям.

**Запрещаются:**

- любые вмешательства в несущие конструкции дома;
- любые вмешательства в ограждающие конструкции фасада, фасадные системы, утепление, облицовку, остекление лоджий, наружные швы, примыкания и иные наружные элементы здания;
- пробивка отверстий, борозд, ниш и каналов в вентиляционных блоках, вентиляционных шахтах, противопожарных преградах, межквартирных стенах и иных конструкциях, где проходят инженерные коммуникации;

- перенос, замена, скрытие, демонтаж, перекрытие, изменение схемы подключения либо иное вмешательство в инженерные коммуникации и системы обеспечения жилого дома, относящиеся к общему имуществу;

- устройство внутриквартирных инженерных систем от точек ввода с нарушением проектных решений, технических параметров и требований безопасности;

- выполнение работ, результатом которых становится невозможность осмотра, обслуживания, ремонта или аварийного отключения инженерных сетей, приборов, арматуры, ревизий и иных обслуживаемых узлов;

- выполнение скрытых работ без предварительной проверки мест прохождения коммуникаций и без учета необходимости дальнейшего доступа к ним;

- любые действия, способные повлечь прекращение либо ограничение гарантийных обязательств застройщика в отношении измененных или затронутых элементов здания и/или помещения.

**Правообладатель обязан до начала работ по переустройству и (или) перепланировке:**

- получить все требуемые согласования и разрешения;

- обеспечить разработку проектной и иной технической документации, если ее наличие требуется по закону или по характеру работ;

- убедиться, что планируемые работы не затрагивают общее имущество, несущие конструкции, инженерные сети и архитектурный облик здания сверх допустимого;

- обеспечить выполнение работ квалифицированными специалистами или специализированными организациями;

- принять меры по защите мест общего пользования, смежных помещений, инженерных сетей и имущества третьих лиц от повреждений и загрязнения;

- обеспечить соблюдение режима проведения шумных и строительных работ, установленного законодательством и локальными правилами эксплуатации объекта.

За качество, безопасность и последствия работ по переустройству, перепланировке, монтажу, демонтажу, переносу, подключению, отключению, замене либо изменению инженерных систем и оборудования ответственность несет правообладатель помещения и (или) лицо, фактически выполнившее соответствующие работы.

**ВАЖНО:** Привлечение подрядной организации не освобождает правообладателя помещения от ответственности перед застройщиком, управляющей организацией, соседями и иными третьими лицами.

В случае самовольного переустройства и (или) перепланировки, а также выполнения иных запрещенных работ правообладатель несет риск наступления неблагоприятных последствий, включая обязанность за свой счет устранить нарушения, восстановить помещение и затронутые элементы здания в первоначальное либо согласованное состояние, возместить причиненные убытки и вред, а также нести иную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Если в результате самовольных работ будет причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома, инженерным системам, фасаду, помещениям иных правообладателей либо имуществу третьих лиц, устранение последствий и возмещение ущерба осуществляются за счет виновного лица.

## **7. Правила эксплуатации объектов долевого строительства**

### **7.1. Общие требования эксплуатации Объектов долевого строительства**

Правообладатель обязан осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящей Инструкции, проектной документации на Объект, а также правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Эксплуатация помещений должна осуществляться с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, экологических требований, требований по охране труда при проведении работ, а также иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

**Собственники и пользователи помещений обязаны:**

- использовать помещения исключительно в соответствии с их назначением;

- обеспечивать сохранность конструктивных элементов здания и общего имущества, не допускать их повреждения или загрязнения;
- поддерживать помещения в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- соблюдать права и законные интересы иных собственников, пользователей помещений и проживающих лиц;
- не допускать действий, создающих угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества, а также безопасности эксплуатации здания;
- выполнять законные требования управляющей организации и уполномоченных органов, связанные с безопасной эксплуатацией объекта.

## **8. Инженерные системы и оборудование)**

### **8.1. Водоснабжение**

Счетчик общего водопотребления запроектирован с обводной линией.

После счетчика вода поступает к потребителям.

На ответвлениях к каждой квартире в нише предусмотрено устройство узлов учета холодной и горячей воды с установкой счетчика.

От сети холодного водоснабжения предусмотрено ответвление в помещение индивидуального теплового пункта (ИТП).

В ИТП осуществляется приготовление горячей воды для нужд горячего водоснабжения. В ИТП предусмотрен учет количества воды и тепла.

Система хозяйственно-питьевого водоснабжения жилой части - тупиковая, с нижней разводкой, с поэтажными гребенками и горизонтальной тупиковой поэтажной разводкой.

От магистральной сети в уровне -1 этажа предусмотрены ответвления к стоякам. На ответвлении от стояков холодного водоснабжения в коммуникационных нишах предусмотрена установка коллекторов с ответвлением в каждую квартиру.

На ответвлении для квартир предусмотрена установка счетчиков. Перед счетчиком предусматривается установка шарового крана.

Подвод холодной воды к квартирам на этажах осуществляется от коммуникационных шахт под потолком коридоров. В каждой квартире предусматривается отдельный кран  $du15$ мм для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания.

Поквартирная разводка и установка сантехнических приборов выполняется силами собственников.

Для нежилых помещений предусмотрены стояки холодной воды с возможностью подключения сантехнических приборов.

На вводе в каждое помещение устанавливается индивидуальный узел учета воды, с установкой шарового крана.

Установка сантехнических приборов и разводка к ним выполняется силами собственников/арендаторов.

От магистральной сети в уровне подвала предусмотрены ответвления к стоякам.

С целью блокирования неисправной части ВПВ и поддержания в работоспособном состоянии исправной части ВПВ кольцевая сеть разделяется на отдельные ремонтные участки запорными устройствами с контролем положения «Открыто» - «Закрыто» (дисковыми затворами); на каждом ремонтном участке кольцевой сети, принимается не более четырех однородных по назначению стояков ВПВ.

В нижних участках систем, а также у оснований стояков устанавливается запорная и спускная арматура для опорожнения системы. Удаление воздуха из системы предусматривается через автоматические воздухоотводчики, установленные в верхних точках системы. Удаление воздуха из системы предусматривается через автоматические воздухоотводчики, установленные в верхних точках системы или через смесительную арматуру верхних этажей. На ответвлениях сети устанавливается запорная арматура.

В кладовых помещениях отсутствуют индивидуальные инженерные системы указанного типа, также отсутствует возможность подключения, а также их индивидуальный учет.

## 8.2. Водоотведение, канализация

Для обеспечения качественной работы и недопущения нанесения ущерба другим помещениям, правообладатели обязаны:

- не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры, оберегать их от ударов, падений на них каких-либо предметов и от механических нагрузок;

- регулярно осматривать, в том числе через смотровые лючки, состояние трубопроводов и их сопряжений, санитарных приборов и гибких подводок к ним, примыкания ванны или душевого поддона к стенам – нет ли протечек, капанья, луж, сырости;

- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Моющие средства, применяемые для чистки эмалированных поверхностей (ванна, душевой поддон), не должны содержать кислот, растворителей и абразивных частиц, в противном случае после чистки эмалевое покрытие может потерять гладкость и блеск; изделия из санитарной керамики (унитаз, умывальник и пр.) рекомендуется чистить только средствами, предназначенными для керамических изделий. Для предотвращения повреждения эмали не рекомендуется использовать химически активные вещества, содержащие кислоту;

- к коробам с сантехническим оборудованием должен быть обеспечен доступ для производства их осмотра и необходимого ремонта;

- для предупреждения протечек в помещении, обязательно перекрывать отсечные краны на вводах. Краны находятся над счётчиками расхода воды в декоративных коробах. Проследите, чтобы перекрыты были все стояки в помещении.

### ВНИМАНИЕ:

- не допускается перенос, замена инженерных сетей, санитарно-технического оборудования без согласования с управляющей домом компанией;

- не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

- не допускается прикладывать нагрузки, на которые сантехоборудование помещения не рассчитано (например, вставлять на край ванны, на унитаз, ронять тяжёлые предметы и пр.). Душевые поддоны не рассчитаны на чрезмерно большие нагрузки: применяемые крепления и опоры рассчитаны на нагрузку не более 100 кг;

- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- не допускается бросать в унитазы бетонные и иные твердеющие строительные растворы и смеси, краски, клеи, растворители, песок, строительный и бытовой мусор: тряпки, кости, стекло, жир, масло, подгузники, гигиенические прокладки, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, и предметы, способные увеличиваться в объёме при соприкосновении с водой (например, наполнители туалетов для животных); в случае засора канализационной сети не допускается использовать санитарные приборы до восстановления ее работоспособности.

В КАЖДОЙ ТОЧКЕ КАНАЛИЗАЦИОННОГО СЛИВА: выпуски умывальников, кухонных раковин, ванн, душевых кабин, в унитазах имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Правообладатели должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива: умывальники, кухонные раковины, унитазы, ванны, душевые кабины. Если Вы длительное время (более месяца, а при высокой температуре в помещении и менее) не пользуетесь водой, то водяной затвор может пересохнуть, и в помещении появится неприятный запах. На время длительного отсутствия рекомендуем предпринять меры, предотвращающие высыхание водяного затвора: держать крышку унитаза в закрытом положении, на сливные отверстия раковин, ванной, душевой кабины установить штатные резиновые пробки. Если пересыхание случилось (для появления запаха из канализационного стояка достаточно водному столбу опуститься на несколько сантиметров), то необходимо несколько раз слить воду в сантехприборах и неоднократно проветрить помещение для нормализации микроклимата в квартире. При отключении сантехприборов от снабжения водой на длительный период (более месяца) возможно рассыхание уплотнительных прокладок и их последующее протекание. После включения водоснабжения изначальная функция прокладок должна восстановиться. Если это не происходит необходимо произвести их замену.

В кладовых помещениях отсутствуют индивидуальные инженерные системы указанного типа, также отсутствует возможность подключения, а также их индивидуальный учет.

### **8.3. Отопление**

Проектом предусматривается двухтрубная тупиковая система отопления, с нижней разводкой магистралей, с вертикальным зонированием. Разводка магистральных трубопроводов до коммуникационных шахт для вертикальных стояков предусмотрена под плитой перекрытия подземного этажа.

Для обеспечения требуемого температурного режима в помещениях здания предусматриваются самостоятельные системы, ветки центрального водяного отопления:

Все стояки системы отопления подключаются к магистральным трубопроводам, которые расположены под плитой перекрытия подземного этажа. На каждом стояке при присоединении к подающим и обратным магистральным трубопроводам устанавливается запорная арматура, фильтры очистки и краны для спуска воды.

Во всех низших точках трубопроводов предусматривается установка спускных кранов для возможности опорожнения системы. Во всех высших точках предусматривается установка автоматических воздухоотводчиков для возможности выпуска воздуха из системы.

В качестве отопительных приборов жилой части приняты стальные панельные радиаторы с нижним подключением.

#### **Жилые помещения и нежилые помещения (кроме кладовых помещений)**

Предусматривается устройство двухтрубных тупиковых систем отопления, подключаемых с помощью поэтажных распределительных коллекторов, оборудованных запорной арматурой, автоматическими балансировочными клапанами с клапанами партнерами на подающем и обратном трубопроводе коллектора, ручными балансировочными клапанами на ответвлениях, фильтрами и КИП (контрольно-измерительные приборы).

Учет тепловой энергии для каждой квартиры/помещения осуществляется с помощью теплосчетчика, установленного в техническом помещении (коллекторная ниша) на поквартирных ответвлениях распределительного коллектора. Для жилой части поэтажная разводка отопления выполняется трубами из сшитого полиэтилена, прокладываемыми в стяжке пола.

В качестве отопительных приборов жилой части приняты стальные панельные радиаторы с нижним подключением.

#### **Кладовые помещения (Корпус №2-5):**

Магистральные трубопроводы прокладываются под потолком подвала. Подключение отопительных приборов выполняется ответвлениями от магистрального трубопровода.

С учетом особенностей температурно-влажностного режима кладовых помещений отопительные приборы в виде радиаторов установлены не во всех кладовых, с учетом мощности радиаторов и функционирования в целом системы отопления, под которым в том числе понимается транзитные сети, решетки в стенах, обеспечивающее переток тепла из помещения, в котором находится прибор, т.е. совокупность системы сети отопления обеспечивает необходимые показатели микроклимата с учетом соблюдения всеми собственниками правил использования. С учетом изложенного, запрещено перекрывать переток и предпринимать иные действия, могущие причинить вред остальным правообладателям. Регулирование теплоотдачи радиаторов осуществляется при помощи встроенных термостатических клапанов (терморегуляторов) с преднастройкой и термoeлементами для создания комфортных условий в отапливаемом помещении и рациональном использовании тепловой энергии.

В кладовых помещениях отсутствуют индивидуальные инженерные системы указанного типа, также отсутствует возможность подключения, а также их индивидуальный учет.

### **8.4. Вентиляция**

#### **Правила пользования системой вентиляции:**

Система вентиляции многоквартирного дома является частью инженерного обеспечения здания и предназначена для обеспечения нормативного воздухообмена, удаления из помещений избыточной влаги, запахов и загрязненного воздуха, а также для поддержания безопасных и надлежащих условий эксплуатации помещений.

Правообладатель помещения обязан учитывать, что нормальная работа вентиляции возможна только при соблюдении условий воздухообмена в помещении. Установка герметичных конструкций, перекрытие притока воздуха, закрытие вентиляционных решеток, неправильная установка вытяжного оборудования, а также иные действия, нарушающие движение воздуха, могут привести к ухудшению тяги, образованию конденсата, плесени, появлению запахов и иным неблагоприятным последствиям.

В случае выполнения отделочных, монтажных либо ремонтных работ в помещении правообладатель не должен допускать повреждения вентиляционных каналов и коробов, а также не вправе скрывать элементы вентиляции способом, исключающим их нормальную эксплуатацию, осмотр, обслуживание и ремонт.

**Запрещается** закрывать, либо частично перекрывать отверстия для вентиляции, а также пробивать дополнительные отверстия в железобетонных вентблоках.

Эффективность работы естественной вентиляции зависит от многих факторов: скорости и направления ветра, температуры воздуха, высоты, на которой находится помещение, состояния воздухопроводов. Кроме конструкции самой системы и погодных условий, на работу естественной вентиляции оказывают влияние планировка квартиры, размеры и воздухопроницаемость окон, входных дверей, наружных стен.

Следует учитывать, что монтаж на системе вентиляции дополнительных устройств (вентиляторы, кухонные вытяжки и др.), не предусмотренных проектом, может влиять на ее работу в целом.

Поступление воздуха через вентиляционные отверстия («опрокидывание» воздушного потока) при включении дополнительных устройств свидетельствует об отсутствии притока воздуха в квартиру через плотно закрытые окна.

Мощность дополнительного вентилятора или кухонной вытяжки должна быть рассчитываться специалистами и зависеть от предоставляемого притока воздуха.

**Система вентиляции – одна из важнейших систем дома**, обеспечивающая комфортные условия Вашего проживания. Ее нормальная работа обеспечивает поддержание в квартире оптимального микроклимата, в частности - относительной влажности воздуха, которая должна составлять 30 – 45%.

**При пользовании системой вентиляции допускается:**

- эксплуатация вентиляционных решеток и иных предусмотренных проектом элементов вентиляции по их прямому назначению;
- очистка доступных для пользователя наружных поверхностей вентиляционных решеток от пыли и бытовых загрязнений без вмешательства во внутреннее устройство вентиляционных каналов;
- установка декоративных элементов только в случае, если они не препятствуют воздухообмену, не уменьшают расчетное сечение вентиляционных отверстий и не нарушают работу системы вентиляции;
- использование бытового оборудования, связанного с воздухообменом, только при условии, что его установка и эксплуатация не противоречат проектной документации, техническим требованиям и не нарушают работу общедомовой системы вентиляции.

**При эксплуатации системы вентиляции правообладатель помещения обязан:**

- обеспечивать свободный приток и отток воздуха, необходимый для нормальной работы вентиляции;
- содержать вентиляционные решетки, каналы доступа и видимые элементы вентиляции в чистом состоянии;
- обеспечивать сохранность вентиляционных решеток, клапанов, коробов, каналов и иных элементов системы вентиляции, расположенных в пределах помещения;
- обеспечивать регулярное проветривание помещения, если это необходимо для нормального воздухообмена и предотвращения образования избыточной влажности, конденсата, плесени и грибка;
- следить за тем, чтобы вентиляционные решетки и отверстия не были закрыты мебелью, отделочными материалами, декоративными конструкциями, оборудованием или иными предметами;

- при выявлении ухудшения тяги, появления обратной тяги, устойчивых посторонних запахов, повышенной влажности, образования конденсата, плесени либо иных признаков ненадлежащей работы вентиляции незамедлительно уведомлять управляющую организацию.

**При эксплуатации системы вентиляции запрещается:**

- демонтировать, переносить, изменять, повреждать либо иным образом нарушать целостность вентиляционных каналов, шахт, коробов, решеток, клапанов и иных элементов системы вентиляции;

- уменьшать сечение вентиляционных каналов, отверстий, коробов и шахт;

- закрывать, заклеивать, зашивать, замуровывать либо перекрывать вентиляционные решетки, отверстия, клапаны и иные элементы вентиляции;

- использовать вентиляционные каналы, шахты и короба не по назначению, в том числе для прокладки кабелей, трубопроводов, крепежа, хранения вещей либо размещения посторонних предметов;

- выполнять пробивку отверстий, борозд, ниш и иных вмешательств в вентиляционные блоки, шахты, короба и конструкции, связанные с системой вентиляции;

- подключать оборудование, изменяющее режим работы вентиляции, если такое подключение не предусмотрено проектной документацией либо выполнено без соблюдения обязательных требований;

- подключать кухонные вытяжки, вентиляторы и иное оборудование к вентиляционным каналам способом, который нарушает расчетную работу системы вентиляции, создает избыточное давление, препятствует естественному воздухообмену либо вызывает переток воздуха и запахов в другие помещения;

- устанавливать принудительное вентиляционное оборудование, обратные клапаны, заслонки, переходники и иные устройства, если их установка приводит к ухудшению работы вентиляции в помещении либо в иных помещениях многоквартирного дома;

- изменять проектные решения системы вентиляции, в том числе схему воздухообмена, устройство каналов, расположение вентиляционных отверстий и элементов вентиляции, без получения необходимых согласований в установленном порядке;

- допускать эксплуатацию помещения в условиях, приводящих к систематическому образованию избыточной влажности, конденсата, плесени и грибка вследствие ненадлежащего пользования вентиляцией.

**При выявлении неисправности, ухудшения тяги, обратной тяги, засора, повреждения либо иных нарушений работы вентиляции необходимо:**

- прекратить действия, которые могут усугубить нарушение работы системы;

- обеспечить доступ к вентиляционным элементам, расположенным в помещении;

- уведомить управляющую организацию либо иную уполномоченную организацию;

- при необходимости предоставить доступ в помещение для осмотра, проверки и выполнения работ.

В жилой части предусматривается система естественной приточной и вытяжной вентиляции.

Вентиляция последних этажей происходит без присоединения к сборному каналу.

Естественная приточная вентиляция квартир осуществляется через приточные оконные клапаны.

Для нежилых помещений в подвале и на 1-м этаже предусматриваются самостоятельные системы приточной и вытяжной общеобменной вентиляции с механическим побуждением.

В качестве приточных и вытяжных установок помещений применяется канальное вентиляционное оборудование.

Приточные и вытяжные установки помещений устанавливаются силами правообладателей непосредственно в самих помещениях в запотолочном пространстве обслуживаемого помещения, в венткамерах, коридорах и на кровле здания.

Забор воздуха для помещений, расположенных в подвале здания, расположенных на 1-м

В кладовых помещениях вытяжная вентиляция предусмотрена механическая, канальными вытяжными установками, расположенными в коридорах и в обслуживаемых помещениях, выброс воздуха осуществляется по металлическим воздуховодам из оцинкованной стали

Противодымная вентиляция

Противопожарная защита корпуса включает в себя ряд объемно-планировочных, конструктивных и инженерно-технических решений, обеспечивающих условия для безопасной эвакуации людей на начальной стадии пожара, и успешного тушения пожара.

Предусматривается установление противодымной вентиляции, включающей в себя:

– автоматическое централизованное отключение приточных и вытяжных установок, не включенных в схему дымозащиты, при возникновении пожара;

– включение систем подпора и дымоудаления по сигналу о пожаре от системы пожарной автоматики. Вытяжная противодымная вентиляция предусматривается:

Вытяжная противодымная вентиляция предусматривается:

– из коридоров (на путях эвакуации) 2-го-8-го этажей здания;

Приточная противодымная вентиляция /подпор воздуха предусматривается:

– в шахты лифтов, предназначенных для перевозки пожарных подразделений;

- в зоны безопасности МГН;

- для компенсации удаляемых продуктов горения.

## 8.5. Электроснабжение

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание или договора управления. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является отводящий от электрощита кабель за автоматом защиты (если щит установлен на лестничной клетке) или конец вводного кабеля на входе в щит (если электрощит установлен в квартире).

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов 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.

В помещениях с зонами повышенной опасности поражения людей электрическим током предусматривается выполнение дополнительной системы уравнивания потенциалов. К дополнительной системе уравнивания потенциалов должны быть подключены все доступные для прикосновения открытые проводящие части стационарных электроустановок, сторонние проводящие части и нулевые защитные проводники (РЕ) всего электрооборудования (в том числе штепсельных розеток).

Дополнительная система уравнивания потенциалов в ванных комнатах жилых квартир выполняется собственником квартиры.

### ! ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

■ устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью превышающие технические возможности внутридомовой сети.

### ВНИМАНИЕ!

Несоблюдение указанных требований может привести к пожару. Проконсультироваться по возможностям подключения мощных электроприборов можно в организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью клеммной коробки с заземляющим контактом.

### ! ВНИМАНИЕ!

Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется 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.

**! ВНИМАНИЕ!**

Для исключения аварийной ситуации:

■ перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) помещения, необходимо осуществить все действия, им предшествующие и предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ;

■ перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо руководствоваться исполнительной съемкой на скрытую разводку и уточнить в эксплуатирующей организации возможность (при необходимости с использованием приборов) и рекомендуемые места для выполнения этих работ;

■ убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки;

■ не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

**ВНИМАНИЕ!**

Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещение.

**ВНИМАНИЕ!**

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

**ВНИМАНИЕ!**

Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах.

Также Вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник нужно обязательно вешать на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

**! ВНИМАНИЕ!**

Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

Работы по установке стиральной и посудомоечной машин должны выполняться специализированными организациями, в соответствии с инструкцией по установке машины.

Стиральную машину необходимо устанавливать в ванной комнате или санузле.

Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием рекомендована установка специального клапана.

Приборы учета электроэнергии

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители энергосбытовой организации согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

Техническое обслуживание счетчика заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счетчика, выполняется управляющей компанией с письменным уведомлением собственника обо всех выявленных неисправностях.

В обязанность собственника входит контроль сроков проверки всех приборов учета энергоресурсов.

В кладовых помещениях отсутствуют индивидуальные инженерные системы указанного типа, также отсутствует возможность подключения, а также их индивидуальный учет.

## **8.6. Система охраны**

### **8.6.1. Система контроля и управления доступом.**

Система СКУД обеспечивает выполнение следующих функций:

- круглосуточная работа;
- подача сигнала на оповещение дежурного персонала;
- автоматический контроль исправности технических средств и линий передачи информации;
- возможность интеграции с другими системами на аппаратно-программном уровне;
- контролируемый доступ людей в отдельные помещения;
- разблокировка эвакуационных дверей при пожаре;

Оборудованием СКУД оснащаются все входные двери в ПОН (помещения общего назначения), подъезды и подвал, а также служебные помещения, колясочные, офисное помещение УК и помещения консьержа.

Контроллеры СКУД обеспечивают взаимодействия считывателя карт и исполнительных устройств. К контроллерам подключаются считыватели карт доступа, кнопки выхода, электромагнитные замки для дверей.

На двухстворчатых дверях дополнительно устанавливается датчик положения двери.

Все двери оборудуются считывателем на вход и кнопкой разблокировки на выход.

Внешние входы в подъезд дополнительно оборудуются многоабонентскими вызывными панелями.

Внешние входы в ПОН дополнительно оборудуются одноабонентскими вызывными панелями.

Сигнал от вызывных панелей приходит на мониторы видеодомофона, которые установлены в помещениях консьержа.

СКУД обеспечивает:

- выдачу сигнала на открывание устройства, преграждающего управляемого при считывании зарегистрированного в памяти системы идентификационного признака;
- запрет открывания устройства, преграждающего управляемого при считывании незарегистрированного в памяти системы идентификационного признака;
- запись идентификационных признаков в память системы;
- защиту от несанкционированного доступа при записи кодов идентификационных признаков в память системы; – сохранение идентификационных признаков в памяти системы при отказе и отключении электропитания;
- ручное, полуавтоматическое и автоматическое открывание устройства, преграждающего управляемого для прохода при аварийных ситуациях, пожаре, технических неисправностях в соответствии с правилами установленного режима и правилами противопожарной безопасности;
- выдачу сигнала тревоги при аварийном открывании устройства, преграждающего управляемого (кнопка аварийного открывания двери) для несанкционированного проникновения (на программном уровне).

Дистанционная аудио связь жильцов с гостями и исключение несанкционированного доступа в подъезд предполагается посредством аналоговых абонентских устройств, которые предусматриваются и приобретаются за счет собственников квартир.

Все оборудование домофонии подключено к служебному сегменту локально-вычислительной сети (ЛВС).

Видеокамеры вызывных панелей также подключаются к системе видеонаблюдения "Безопасный регион".

Дистанционная аудио связь жильцов с гостями и исключение несанкционированного доступа в подъезд предполагается посредством аналоговых абонентских устройств.

Для организации связи между многоабонентской вызывной панелью и абонентскими устройствами предусмотрены координатно-матричные коммутаторы.

### 8.6.2 Видеонаблюдение

Система видеонаблюдения и система охранного телевидения (далее СВН и СОТ) предназначена для повышения защищенности объекта путем получения видеoinформации, пригодной для решения тактических задач, установленных для зон контроля.

СВН оборудуются:

- входы в подъезд и входы в ПОН;
- МОП 1-ых этажей;
- лифтовые кабины;
- Детские площадки и места массового скопления людей на территории.

СВН обеспечивает передачу визуальной информации о состоянии охраняемых зон объекта в офисное помещение УК.

Разграничение полномочий операторов и настройка прав доступа к разделам комплекса осуществляется под учетной записью администратора.

СВН интегрируется в комплекс «Безопасный регион».

## 9. Лифтовое оборудование

Лифтовое оборудование, установленное в многоквартирном доме, является частью общего имущества и предназначено для перевозки пассажиров, а также грузов в пределах технических характеристик и эксплуатационных ограничений, установленных изготовителем и обслуживающей организацией.

Предприятие-изготовитель: ООО «Чебоксарский лифтостроительный завод «ЭЛЬБРУС» (ООО «ЧЛЗ «ЭЛЬБРУС»)).

Пользование лифтовым оборудованием должно осуществляться бережно, по его прямому назначению, с соблюдением требований безопасности, правил эксплуатации, настоящей Инструкции и указаний, размещенных в кабине лифта / лифтовом холле.

В жилом комплексе «Легенда Коренево» предусмотрено размещение лифтов грузоподъемностью 1000кг. (для 1–5 корпусов) и один лифт 1000кг. для встроенно-пристроенной части 1 корпуса, со скоростью 1 м/с.

Лифты в жилой части зданий имеют 8 остановок, без доступа в подвальный этаж.

Пассажирские лифты грузоподъемностью 1000 кг обеспечивают возможность транспортирования пожарных подразделений, а также безбарьерный доступ маломобильным группам населения на каждый этаж здания.

Кабины лифтов имеют внутренние размеры не менее: 2100 мм х 1100 мм.

Ширина дверей лифтов – 1200 мм.

Проектная документация соответствует требованиям безопасности, содержащихся в инструкциях заводов-изготовителей лифтов.

Технические характеристики лифта		
№	Наименование параметра	Значения параметров
1	Грузоподъемность, кг	1000
2	Вместимость, пасс	13
3	Скорость движения, м/с	1,0
4	Ширина двери (мин.), мм	1200
5	Габариты кабины, мм	2100x1100x2100
6	Число остановок, дверей	8/8
7	Возможность перевозки ППП/МГН	Возможен
8	Система управления	Матричная
9	Срок службы, лет	В соответствии с инструкцией предприятия-изготовителя

Кабины лифтов (щиты кабины, потолок, двери кабины, плинтуса, накладные элементы, вызывные кнопки и панели приказа) выполняются из негорючих материалов и в антивандальном исполнении - шлифованная нержавеющая сталь;

Вызывные кнопки выполнены со шрифтом Брайля, механические с круговой подсветкой, матовая нержавеющая сталь.

На панели приказа предусмотрена видеопанель с отображением перемещения лифта (цифра и стрелка, TFT дисплей 8 дюймов, цвет–белый на синем фоне).

В кабине лифта предусмотрена установка зеркал и поручней, расположенных напротив входа.

Материал поручня хромированный металл, форма круглого сечения.

Видеокамера-треугольная, облицовка нержавеющей сталью (камера видеонаблюдения с ИК подсветкой).

Освещение в кабине линейное, в базовой комплектации от производителя лифтов.

Освещенность в кабине лифта не менее 100 люкс на уровне пола.

Лифтовое оборудование оснащено в необходимой степени системами автоматического управления, блокировок и сигнализации, срабатывание части из которых контролируется службой диспетчеризации.

Маркировка кнопок управления в кабине лифта		
№	Обозначение кнопок управления в кабине лифта	Обозначение кнопок управления в кабине лифта
1	Кнопки приказов – номера этажей назначения	1,2,3,4,5,6,7,8
2	Аварийная кнопка вызова диспетчера	Кнопка желтого цвета с символов в виде колокольчика
3	Кнопка открывания дверей	Знак – <  >
4	Кнопка закрывания дверей	Знак - >  <

#### **Порядок пользования лифтом:**

- Для вызова кабины нажмите кнопку «ВЫЗОВ» у входа в лифт.
- По прибытии лифта двери открываются автоматически
- Не входите в лифт не убедившись, что кабина находится на этаже.
- При поездке взрослых с детьми, первыми в кабину входят взрослые, затем дети.
- Нажмите кнопку нужного этажа, двери закрываются автоматически, после чего кабина приходит в движение.

- Любое препятствие на пути закрывающихся дверей вызовет их остановку и автоматическое открывание.

- После остановки лифта на этаже и открывания дверей первыми из лифта выходят дети, затем взрослые.

- Включение режима «Перевозка пожарных подразделений» (фаза 2) осуществляют после завершения режима «Пожарная опасность» (фаза 1). Перевод лифта в режим «Перевозка пожарных подразделений» осуществляется при помощи универсального ключа, вставляемого в треугольную ключевину, расположенную на панели управления кабины лифта или рядом с ней. Универсальный ключ переводят из позиции «Выключено» (позиция «О») в позицию «Включено» (позиция «1»). Только в позиции «О» универсальный ключ может быть удален из гнезда. Приказ на движение лифта подается нажатием кнопки приказа на панели управления с номером этажа назначения. После нажатия кнопки двери должны начать закрываться, при этом кнопку приказа необходимо держать в нажатом положении до полного закрытия дверей. Отпускание кнопки в процессе закрытия должно приводить к автоматическому открыванию дверей.

#### **ВАЖНО:**

- Если при закрывании двери лифта Вам понадобилось их открыть – нажмите кнопку <||> или кнопку этажа, на котором Вы находитесь.

- При перевозке ребенка в коляске: возьмите его в руки, войдите в кабину, после ввезите коляску. При выходе сначала выкатите коляску, затем выходите сами с ребенком на руках.

- При остановке лифта между этажами не пытайтесь самостоятельно открыть двери и выйти из кабины.

- Если лифт не придет в движение, нажмите кнопку «ВЫЗОВ» диспетчера и держите её 1,5–2 сек, после ответа «Вызов принят» или появившихся длинных гудков - говорите в микрофон и сообщите о случившемся громко. Получите ответ диспетчера. В случае отсутствия ответа или появившихся коротких гудков повторите вызов. Ждите прихода электромеханика.

- Обо всех неисправностях сообщайте в АДС или электромеханику аварийной службы по телефону, указанному в лифте / лифтовом холле.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
- Перевозить в кабине легковоспламеняющиеся жидкости, горючие материалы.
- Курить в кабине.
- Перевозить мебель и крупногабаритные предметы.
- Открывать двери лифта при движении.
- Проникать в шахту и приямок лифта.
- Пользоваться неисправным лифтом.
- перегружать лифт грузом и весом более допустимого

**ВАЖНО:** При выполнении ремонтных, отделочных, погрузочно-разгрузочных и иных работ перевозка материалов и оборудования в лифте допускается только с соблюдением требований к грузоподъемности и габаритам, с обязательной защитой кабины лифта от повреждений и загрязнения. Ответственность за повреждение лифтового оборудования при перевозке грузов несет лицо, осуществляющее такую перевозку.

### **10. Лестничные клетки**

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

**ВАЖНО:** Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

**ВАЖНО:** В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения, кроме помещения консьержа.

### **11. Кладовые помещения**

В подвальной части корпусов № 2–5 располагаются хозяйственные кладовые.

Доступ в подвал организован с помощью приямков в торцах здания, а также через общую лестничную клетку, обособленную от общего объема перегородкой 1-го типа.

Для разделения друг от друга кладовых различных владельцев применяются сплошные, возводимые до перекрытия, перегородки с ненормируемыми пределами огнестойкости из негорючих материалов или материалов группы Г1.

Внеквартирные хозяйственные кладовые жильцов, предназначенные для хранения хозяйственных вещей жильцов (кроме хранения взрывоопасных веществ и материалов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, масел, баллонов с горючими газами, баллонов под давлением, автомобильных (мотоциклетных) шин (покрышек), пиротехники).

В кладовых не устанавливаются какие-либо инженерные системы для индивидуального использования. В отдельных кладовых возможно размещение транзитных инженерных систем, относящихся к общедомовому имуществу, отопительные приборы.

**! ЗАПРЕЩЕНО** хранить в кладовых помещениях легковоспламеняющиеся жидкости, горючие материалы, взрывоопасные вещества, иное запрещенное законами РФ

### **12. Требования пожарной безопасности**

### **12.1. Общие требования пожарной безопасности**

Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений **обязаны соблюдать требования пожарной безопасности**, установленные законодательством Российской Федерации и нормативными документами в области пожарной безопасности.

Эксплуатация помещений должна осуществляться таким образом, чтобы исключалась возможность возникновения пожара и обеспечивалась безопасность людей и сохранность имущества.

Собственники / арендаторы помещений **обязаны:**

- Соблюдать требования пожарной безопасности при эксплуатации помещений и оборудования;
- Обеспечивать свободный доступ к средствам пожаротушения и противопожарному оборудованию;
- Не допускать действий, способных привести к возникновению пожара.

### **12.2. Требования к содержанию путей эвакуации**

**Пути эвакуации**, включая лестничные клетки, коридоры, холлы и выходы из здания, **должны постоянно быть свободными** и не загромождаться посторонними предметами.

**Запрещается:**

- Хранение мебели, строительных материалов, бытовых предметов и иных вещей на путях эвакуации;
- Установка перегородок, дверей, решеток и иных конструкций, препятствующих свободной эвакуации людей;
- Блокирование или ограничение доступа к эвакуационным выходам;
- Использование лестничных клеток и коридоров для хранения имущества.
- Двери эвакуационных выходов должны открываться свободно и не препятствовать эвакуации людей.

### **12.3. Требования к эксплуатации электрооборудования**

При эксплуатации электрических приборов и оборудования необходимо соблюдать требования электробезопасности и пожарной безопасности.

**Запрещается:**

- Использовать неисправные электрические приборы;
- Оставлять без присмотра включенные электрические приборы, за исключением приборов, предназначенных для непрерывной работы;
- Применять удлинители и электрические устройства, не соответствующие мощности подключаемых приборов;
- Перегружать электрическую сеть путем подключения оборудования суммарной мощностью выше установленной;
- Производить самовольный монтаж или изменение электрической проводки.

### **12.4. Требования к эксплуатации лоджий**

Лоджии должны содержаться в чистоте и не захламляться посторонними предметами.

**Запрещается:**

- Хранить горючие, токсичные, радиационные и взрывоопасные материалы;
- Использовать открытый огонь;
- Размещать оборудование, способное создать пожарную опасность.

### **12.5. Действия при возникновении пожара**

При обнаружении признаков пожара (задымление, запах гари, открытое пламя) необходимо:

1. Немедленно сообщить о пожаре в пожарную охрану по телефону **101 или 112**;
2. Принять меры по оповещению и эвакуации людей, находящихся в помещении;
3. При возможности приступить к тушению пожара первичными средствами пожаротушения;
4. Организовать эвакуацию людей из опасной зоны;
5. По возможности отключить электроэнергию и иное оборудование;
6. Встретить прибывшие подразделения пожарной охраны и указать место пожара.

При эвакуации необходимо пользоваться лестничными клетками и эвакуационными выходами. Использование лифтов при пожаре запрещается.

### **12.6. Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности**

Лица, нарушившие требования пожарной безопасности, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ущерб, причиненный в результате нарушения требований пожарной безопасности, подлежит возмещению виновным лицом в установленном законодательством порядке.

### **13. Санитарно-эпидемиологические требования**

**Правообладатели помещений должны** обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- 1) Содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и кладовые помещения, лоджии;
- 2) Соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- 3) Производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;  
Своевременно производить текущий ремонт жилых (нежилых) и кладовых помещений

#### **Запрещается:**

- 1) При производстве ремонтных работ складировать строительный мусор на лестничной клетке, в холлах и на дворовой территории.
- 2) Выставлять мешки с бытовым мусором на лестничную клетку и у ствола мусоропровода, выносить бытовые отходы необходимо в контейнер для сбора мусора.
- 3) Превышать уровень шума в соответствии с законодательством.
- 4) Проводить ремонтные работы в запрещенные интервалы;
- 5) Запрещается хранить горючие, токсичные, радиационные и взрывоопасные материалы

#### **Общие рекомендации:**

1) Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома.

2) Содержание собак и кошек в отдельных жилых помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на лоджиях животных, птиц и насекомых **запрещается**.

3) Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, горшки растений следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений.

4) Правообладатели обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

5) Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

6) Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, производить иные работы по ремонту транспортных средств.

7) Не допускается выполнение в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия пользования другими помещениями

### **14. Гарантийные обязательства**

#### Гарантийные обязательства

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее - Дом) и расположенные в нем квартиры, нежилые и кладовые помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе проектной документации на строительство Объекта, получившей положительное Заключение государственной экспертизы.

Застройщик несет гарантийные обязательства в отношении объекта долевого строительства в объеме и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ.

Застройщик отвечает исключительно за недостатки объекта долевого строительства, выявленные в течение установленного гарантийного срока, при условии, что указанные недостатки возникли по причинам, существовавшим до передачи объекта участнику долевого строительства и не связаны с действиями (бездействием) собственника, третьих лиц либо нарушением правил эксплуатации.

Жилые помещения передаются участникам долевого строительства в состоянии черновой отделки, без выполнения отделочных работ, инженерной разводки внутри помещения и без установки внутриквартирного оборудования.

Инженерные системы подводятся до точек подключения (вводов), предусмотренных проектной документацией. Устройство внутриквартирных инженерных систем, включая разводку систем водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, а также установка иного оборудования, выполняются правообладателем помещения самостоятельно либо с привлечением третьих лиц на свой риск.

С момента подписания акта приёма-передачи помещения правообладатель несёт полную ответственность за состояние помещения, включая внутриквартирные инженерные системы, оборудование и выполненные им работы.

**Застройщик не несёт ответственности за:**

- качество, надёжность и безопасность внутриквартирных инженерных систем, выполненных после передачи помещения;
- последствия монтажа, демонтажа или изменения инженерных систем и оборудования;
- любые дефекты, вызванные проведением ремонтных, строительных или отделочных работ;
- повреждения скрытых инженерных коммуникаций, возникшие в результате вмешательства в конструкции.

Гарантийные обязательства распространяются исключительно на конструктивные элементы здания и инженерные системы, предусмотренные проектной документацией и не изменённые после передачи помещения.

**Гарантийные обязательства не распространяются на:**

- любые элементы, изменённые, демонтированные или заменённые правообладателем помещения;
- внутриквартирные инженерные системы и оборудование, смонтированные после передачи помещения;
- дефекты, вызванные проведением ремонтных, строительных или отделочных работ;
- последствия эксплуатации помещения с нарушением требований настоящей Инструкции;
- повреждения, вызванные вмешательством в несущие и ограждающие конструкции;
- дефекты, вызванные вмешательством в инженерные системы;
- повреждения, вызванные превышением допустимых нагрузок на инженерные сети;
- последствия установки оборудования, не предусмотренного проектной документацией;
- нарушения, вызванные неквалифицированным монтажом инженерных систем и оборудования;
- дефекты, вызванные действиями третьих лиц;
- последствия воздействия непреодолимой силы.

**Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются либо не подлежат применению в случае:**

- самовольной перепланировки или переустройства помещения;
- вмешательства в конструктивные элементы здания;
- изменения инженерных систем;
- выполнения работ без соблюдения требований законодательства и настоящей Инструкции,
- иных случаях предусмотренных действующим законодательством РФ

Ответственность за последствия указанных действий полностью возлагается на правообладателя помещения либо лицо, осуществившее соответствующие работы.

Гарантийный случай

В случае признания недостатка гарантийным Застройщик организует его устранение в установленный срок. Способ устранения определяется Застройщиком самостоятельно.

Обращения правообладателей по вопросам устранения недостатков рассматриваются Застройщиком при условии соблюдения установленного порядка обращения и предоставления доступа к помещению для проведения осмотра.

Застройщик вправе отказать в признании случая гарантийным при наличии признаков вмешательства в конструктивные элементы, инженерные системы или выполнения работ без соблюдения установленных требований.

**К гарантийным случаям не относятся:**

- усадочные, волосяные и температурные трещины, не влияющие на несущую способность конструкций;
- изменения конструкций в пределах нормативных допусков;
- образование конденсата вследствие нарушения температурно-влажностного режима;
- естественный износ материалов и оборудования;
- шумовые и иные эксплуатационные характеристики, соответствующие нормативным требованиям.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки, возникшие после передачи помещения вследствие несоблюдения правообладателем требований законодательства, проектной документации и настоящей Инструкции.

Гарантийный срок

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, устанавливается договором составляет три года, если больший срок прямо не установлен договором. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Журнал технического обслуживания

Отметки о выполненных работах по техническому обслуживанию окон, балконных дверей, холодного балконного остекления и иного инженерного оборудования квартиры

№	Дата выполнения работ	Наименование организации, выполнившей работы, ИНН, ОГРН	Вид работ
1.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
2.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
3.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
4.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
5.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
6.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
7.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
8.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
9.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	
10.		_____/_____/_____ (Подпись) (ФИО уполномоченного лица)	