

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации квартиры (нежилого помещения) № _____ в доме № _____

с индивидуальной системой отопления и горячего водоснабжения.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью правильной эксплуатации этих помещений.

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

После подписания акта приема-передачи квартиры для подготовки к проживанию, Дольщик начинает нести самостоятельную ответственность за обеспечение её сохранности и правильную эксплуатацию.

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

Согласно п.9 "Требования к содержанию жилых помещений" СанПиН 2.1.2.1002-00 не допускается:

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

1. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

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

Не допускается перепланировка (переоборудование) квартир:

- ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, несущих наружных и внутренних стен и т.д.);
- ведущая к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущая к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущая к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающая противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающая условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- ведущая к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.

Запрещено:

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования и пр.

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

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

Нанесённый такими действиями ущерб, а также ущерб, связанный с невыполнением данной инструкции эксплуатации квартиры или офиса, владелец несёт всю полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества дома.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

2.1. Электроснабжение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в холлах устанавливаются распределительные щиты, в которых

установлены счетчики учёта электроэнергии и вводный автоматический выключатель, а также автоматы, разделенные на группы освещения, розеточные сети и на питание газового котла.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления вводным автоматическим выключателем в положение "ВКЛ".

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполняются защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах предусмотрено заземление металлических корпусов ванн.

В рамках общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

Рекомендации по эксплуатации.

- Не рекомендуется держать включенной более 3 секунд кнопку установленного в каждой квартире электрического звонка.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, а также вешать люстры, бра и другую электротехническую продукции при включенном электропитании.
- В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения обращаться необходимо только в эксплуатирующую организацию. Самостоятельный ремонт запрещён.
- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность крепления проводов групповой сети к контактам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Также необходимо периодически проверять состояние шин заземления.
- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность стен и перегородок необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку электропроводов. Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

Внимание!

Все ремонтные работы, а также профилактическое обслуживание (включая периодические осмотры) должны производиться квалифицированным специалистом.

2.2. Системы связи

Ваш жилой дом оснащён системой домофонной связи. Договор с обслуживающей организацией необходимо заключить по тел. 64-30-10.

Кроме того, дом оборудован подводкой телевизионного кабеля. Для подключения к общедомовой антенне обращаться по тел. 66-58-58.

Для подключения кабельного телевидения необходимо обратиться в управляющую компанию.

Внимание!

Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома индивидуальные антенны телевидения без согласования с эксплуатирующей организацией.

2.3. Вентиляция

В соответствии с СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным притоком и удалением воздуха. В жилых комнатах и кухне приток воздуха обеспечивается через регулируемые оконные створки, фрамуги, форточки, а также через стеновые воздушные клапаны (в случае если они предусмотрены проектом). Удаление воздуха предусмотрено через вентиляционные каналы, расположенные в кухнях и санузлах. Это обеспечивает необходимую кратность воздухообмена во всём жилом помещении.

Функционирование вентиляции с естественным побуждением осуществляется при условии постоянного притока наружного воздуха (или периодического проветривания помещений) и беспрепятственного его удаления через вытяжные отверстия вентиляционных каналов. Таким образом, в условиях, когда приток или отток воздуха затруднён или нарушен, полноценная работа вентиляции невозможна. Сокращение (или отсутствие) притока воздуха может привести к "опрокидыванию" одного из вентканалов т.е. к ситуации, когда приток будет осуществляться через вентканал с меньшей тягой, а отток, через канал тяга в котором сильнее.

В соответствии с новыми требованиями в квартирах устанавливаются окна с повышенной герметичностью. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилое пространство от уличного шума и позволяют сохранить больше тепла. Однако плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет воздухообмен. А без притока свежего воздуха, как уже отмечалось выше, работа системы вентиляции нарушается. Влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым создавая условия для нарушения микроклимата: выпадения конденсата и в конечном итоге - образования плесени.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления

пищи, мытья посуды, полов, а также людьми и животными при дыхании, комнатными растениями при испарении влаги из горшков и с листьев и т.д. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1 м^3 воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается водяными парами до определенной степени. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, а чем ниже температура воздуха, тем соответственно меньше в нем может содержаться влаги. Например, при температуре 16°C в 1 м^3 воздуха может содержаться не более 13,6 г воды, при 10°C не более 9,4 г, а при 0°C - только 4,84 г/м³.

При повышении водонасыщения воздуха и неизменной температуре, либо при понижении температуры водонасыщенного воздуха влага из него начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата, которые оседают на наиболее холодных поверхностях (оконных откосах, стёклах, наружных стенах и углах), тем самым создавая условия для развития плесени.

Согласно Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 п.5.7.1. расчётные температуры и нормы кратности воздухообмена для различных помещений жилых домов должны соответствовать требованиям ГОСТ 30494-96 "Здания жилые и общественные" и СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003". При эксплуатации стеклопакетов в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, согласно ГОСТ 24866-99 "Стеклопакеты клееные строительного назначения" (п. 8.11) на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций (письмо Госстроя России №9-28/200 от 21 марта 2002 года).

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях и окнах необходимо осуществлять следующий режим проветривания помещений:

- утром, днем и вечером по 10 – 15 минут при открытой створке лоджии (если она остеклена) и окнах, находящихся в режиме проветривания (см. раздел 3.2 "Пластиковые окна");
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение, по возможности, должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 – 45%. Для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях рекомендуется приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного (т.е. выше 55%), необходимо своевременно принимать меры по обеспечению проветривания помещения.

В целях обеспечения нормального уровня влажности и работы вентиляции не допускается:

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки, а также закрывать их предметами домашнего обихода, различного рода шкафами, дверцами, шторками и т.д.;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, занижающие диаметр проходных отверстий вентканалов, увеличивающие их сопротивление и нарушающие воздухообмен в других квартирах;
- занижать диаметр проходных отверстий естественной вентиляции другим способом;
- устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, препятствующую равномерности распределения тёплого воздуха внутри помещения, что может привести к понижению температуры стен, а, следовательно, к их "отпотеванию";
- устанавливать в туалет и ванную комнату двери с порогом не оборудованные в нижней части вентиляционной решёткой, обеспечивающей необходимую кратность воздухообмена (согласно пособию Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры щель под дверью в ванную комнату, туалет и кухню должна быть высотой не менее 0,02 м);
- устанавливать дверь для выделения помещения с котлом из общего пространства кухни в квартирах, где такое помещение (кухонная кладовая) имеется, т.к. это создаёт препятствие для воздухообмена и запрещено нормативной документацией;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам, в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решёток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины таким образом, что они "отсекают" тёплый сухой воздух, поднимающийся над радиатором, от поверхности стеклопакета тем самым нарушая его циркуляцию;
- сушить белье на радиаторах в жилых помещениях;
- использовать газовые плиты для обогрева помещений;
- в первые два года эксплуатации вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены и потолки виниловыми обоями.

Внимание!

Несоблюдение условий вентиляции и температурно-влажностного режима вызывает увеличение относительной влажности в помещении и является причиной возникновения конденсата, появления плесени на поверхности оконных рам, откосов и стен, отслоения красочного и шпатлёвочного слоёв, вздутия линолеума, разбухания межкомнатных дверей и т.п. возможным дефектам.

На основании п. 7 ст. 7 Федерального закона №214 – ФЗ от 30.12.2004 г "Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения, предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

2.4. Индивидуальное отопление

Генератором тепла в квартире с индивидуальным отоплением является полностью автоматизированный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ.

Система отопления выполнена в конструкции пола лучевой разводкой от коллектора (под котлом) по две трубы к каждому радиатору.

К газовому котлу подведен водопровод для снабжения водой контура горячего водоснабжения, а также предусмотрено устройство для заполнения системы отопления и её подпитки.

На подводящем трубопроводе холодной воды установлено портативное противонакипное устройство - дозатор полифосфата "Дозафос", который предотвращает образование накипи в теплообменнике котла, трубопроводах и системе горячего водоснабжения.

Перед тем как пользоваться котлом Собственник должен самостоятельно изучить инструкцию по его эксплуатации и зарегистрироваться в ОАО "Газпром газораспределение Смоленск".

Техническое обслуживание газопровода и газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договора, заключенного с ней Собственником квартиры.

Рекомендации по эксплуатации

- в соответствии с инструкцией, перед началом отопительного сезона, но не реже одного раза в год, необходимо выполнять техническое обслуживание котла, теплообменника котла и системы отопления;
- перед началом отопительного сезона и далее через каждые 3-4 месяца эксплуатации необходимо очищать приборы отопления от пыли;
- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (например, вставлять на них и т.д.);
- температуру воздуха в отопительный период в жилых комнатах рекомендуется поддерживать не ниже 20 °С;
- в начальный период эксплуатации и в начале каждого отопительного сезона необходимо более тщательно следить за резьбовыми соединениями труб и радиаторов отопления, при появлении в них течи вызывать представителя эксплуатирующей организации.

Запрещается:

- дополнительная окраска радиаторов;
- отключение радиаторов от системы отопления во избежание её размораживания в отопительный период и коррозии радиаторов.

Внимание!

После запуска котла, при его использовании, необходимо строго следовать инструкции по эксплуатации котла данной марки, следить за наличием полифосфата в дозаторе "Дозафос", а также помнить, что в зимнее время при длительном отключении электроэнергии и остановке котла, возможно размораживание системы отопления.

2.5. Водопровод и канализация

На вводе водопровода в квартиру установлены перекрывающий кран и фильтр для очистки воды. Для предотвращения "прикипания" не реже одного раза в месяц кран необходимо открывать и закрывать, тем самым восстанавливая его подвижность. Замена в фильтре картриджа и промывка его колбы должна выполняться с частотой, указанной в паспорте на фильтр.

В случае появления конденсата на трубопроводах с холодной водой необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из вспененного полиэтилена. Обеспечение горячей водой осуществляется от полностью автоматизированного индивидуального двухконтурного котла.

Внимание!

При планируемом длительном отсутствии во избежание случаев прорыва трубопроводов и гибких подводок и, как следствие, затопления своей квартиры и нижележащих квартир, вводной кран в квартиру необходимо **ПЕРЕКРЫВАТЬ**.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью и с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае её засора производится через ревизии,

прочистки и сифоны. Для обеспечения безаварийной работы канализационной системы жилого дома владелец квартиры, в случае возникновения необходимости, обязан предоставить свободный доступ обслуживающей компании к ревизионному отверстию.

В случае засорения канализации необходимо сообщить в эксплуатирующую организацию.

Внимание!

Во избежание засорения стояков спускать в канализацию строительные, пищевые и любые другие виды бытовых отходов (тряпки, писчую бумагу, газеты и т.д.) категорически **ЗАПРЕЩЕНО!**

Выливать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты категорически **ЗАПРЕЩЕНО!**

Рекомендации по эксплуатации.

- Необходимо содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Чистка и эксплуатация ванн должна производиться в соответствии с инструкцией производителя.
- Необходимо оберегать от поломок установленные в квартире санитарные приборы, а открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок, высоких температур и царапин.
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и чистить их поверхность, используя металлические щетки.
- При обнаружении неисправностей нужно немедленно принять все возможные меры к устранению их последствий и вызвать мастера.
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков водоснабжения.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Внимание!

Замена сантехнического оборудования на аналогичное должна производиться персоналом эксплуатирующей компании либо специалистом, имеющим необходимую квалификацию. Подключение дополнительного, либо перенос существующего санитарно-технического оборудования можно производить только с разрешения обслуживающей Вас организации. Ответственность за внесённые изменения (ремонт) снимается с Застройщика и лежит на лице, выполнявшем указанные работы.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБОРУДОВАНИИ КВАРТИРЫ (ПОМЕЩЕНИЯ) И ДОМА В ЦЕЛОМ

3.1. Индивидуальные (квартирные) узлы учёта коммунальных ресурсов

- Оснащение жилого (нежилого) помещения приборами учёта, ввод их в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта в эксплуатацию (документальное оформление) осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей компанией.
- Собственник обязан предоставлять доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки "нулевых" показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа в жилое помещение, производится перерасчёт исходя из нормативов потребления.
- В случае установления факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт потребления ресурсов за весь период с момента последней контрольной проверки.

3.2. Пластиковые окна

В квартирах (помещениях) установлены оконные и дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами. Управление режимами открывания (закрывания) створок осуществляется единой ручкой.

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

- режим открывания (сплошной);
- режим проветривания (откидной);
- режим инфильтрации (щелевого микропроветривания).

При положительной температуре наружного воздуха можно использовать все три перечисленных выше режима. При температуре наружного воздуха ниже нуля для постоянного использования рекомендован только режим щелевого микропроветривания. Для кратковременного (залпового) проветривания наилучшим образом подходит режим сплошного открывания створок.

Рекомендации по эксплуатации.

- При открывании и закрывании окна ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При

повороте ручки, закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают, переходя в режим открывания (сплошной).

- Для перевода створки из закрытого положения в режим проветривания (откидной) ручку поворачивают на 180 градусов вверх, а затем, потянув за неё, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на предусмотренный конструкцией (≈ 10 градусов к вертикали) угол.
- Для запирания створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение "закрыто").
- Для перевода створки в режим инфильтрации (щелевого микропроветривания) ручку поворачивают из положения "откинуто" на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки.
- Для того чтобы закрыть окно, из режима щелевого микропроветривания, створку необходимо сначала прижать рукой оконной раме, а затем повернуть ручку в положение "закрыто" т.е. вертикально вниз.

Современное окно – это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного технического обслуживания и при правильном за ними уходе рассчитаны на исправную службу в течение многих лет.

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

Рекомендации по техническому обслуживанию окон.

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтягивать крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и "ножниц", а также замена деталей и снятие (навес) створки должны проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным), не содержащим кислот или смол.
- Не реже четырех раз в год очищать от грязи и протирать специальными средствами (например, касторовым маслом или силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон. Для обработки можно использовать хорошо впитывающую ткань.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот и предназначенных для пластика. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа "Пемолукс"), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, а также стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхность рекомендуется обработать антистатиком.
- Водоотводящие каналы, расположенные в нижней части рамы и предназначенные для вывода наружу скапливающейся внутри профиля влаги (их можно легко обнаружить, открыв створку) необходимо периодически, не реже двух раз в год, очищать от грязи.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений (см. режимы открывания оконных створок).

Запрещается:

- самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы, а также размещать их в подвижных узлах механизмов;
- вешать на створки окон и балконных дверей одежду или другие предметы;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла (или открытого пламени), способных вызвать нагревание и деформацию (возгорание) ПВХ профиля или стеклопакетов.

Внимание!

При неправильном уходе (использовании не рекомендованных средств) резина уплотняющих прокладок может потрескаться и потерять эластичность.

Внимание!

Техническое обслуживание окон (регулировка фурнитуры, очистка, смазка механизмов и т.д.) является обязанностью Собственника и не является гарантийным случаем.

В силу того, что окно является достаточно сложным механизмом, состоящим из профилей, стеклопакетов, резиновых уплотнителей и фурнитуры уход за которыми, а подчас и дополнительная регулировка

(необходимость в которой может возникнуть в ходе эксплуатации и естественного износа) требуют определённых навыков — рекомендуется заключить договор на техническое обслуживание со специализированной организацией.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, причины их возникновения и способы устранения:

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть её и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +20°C
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

3.3. Лифт

Лифт – это стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим. Грузоподъёмность смонтированного лифта составляет 630 кг. Во избежание возникновения нештатных ситуаций запрещается превышать указанную грузоподъёмность, подпрыгивать в лифте, пытаться открыть на ходу дверь и перевозить в лифте маленьких детей без сопровождения взрослых.

Необходимо бережно относиться к лифтовому оборудованию, не допускать порчи кабины и других частей лифта.

3.4. Мусороудаление

Дом не оборудован мусоропроводом. Для сбора и удаления хозяйственно-бытового мусора предусмотрены контейнеры, установленные на специальной площадке придомовой территории.

3.5. Почтовые ящики

Ключи от почтовых ящиков находятся у ключницы и выдаются при подписании акта приёма-передачи квартиры. При повреждении замков почтового ящика Собственник должен обратиться в ближайшее отделение связи для приобретения нового ящика или его комплектующих.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ И ДРУГИЕ ТРЕБОВАНИЯ

В соответствии со статьёй 4 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" граждане и юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение следующих санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных для этого местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в своей квартире и доме в целом.

Общие рекомендации.

- Если на лоджиях посажены цветы, то во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, цветочные горшки или ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений.
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами не должно нарушать покой жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на

балконах и лоджиях домашних животных и птиц, а также пчёл запрещено.

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.
- Работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

Внимание!

- Не допускается использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией.
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- Не допускается курение в местах общего пользования: подъездах, лифтовых холлах, лифтах, на лестничных площадках жилого дома и т.д.
- Не допускается использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
- Не допускается загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других квартирах (до 8 и после 20 часов, а также в воскресные и нерабочие праздничные дни).
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Дольщик (Собственник) вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если это выявлено в течение гарантийного срока.

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

Однако, в силу п. 7 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.

Внимание!

Дольщик обязан производить отделочные работы в соответствии с разработанной проектной организацией проектной документацией, с которой Дольщик знакомится при подписании договора.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- на квартиру (помещение) - 5 (пять) лет, начиная с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- на окна, инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав помещения (за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем) - 3 (три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства;
- на материалы, оборудование, комплектующие изделия квартиры (помещения), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – этому, установленному изготовителем, гарантийному сроку, но не более 2 (двух) лет с момента ввода дома в эксплуатацию;

Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры (смесители, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, гибкие подводки к смесителям и бачку унитаза, автоматические выключатели, арматуру в смывном бачке, газовые (или электро-) плиты, счётчики, двери и пр.), в основном, составляет 1 (один) год с момента ввода дома в эксплуатацию.

Внимание!

В связи с естественной осадкой дома в течение первых 3 лет эксплуатации могут возникнуть нитевидные трещины по рустам (вдоль швов двух смежных плит перекрытия), по перегородкам и стенам в местах прокладки электропроводки и установки розеток, а также в местах примыкания перегородок (стен) и плит перекрытия. Такие трещины допустимой ширины раскрытия гарантийным случаем не являются.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми, и не отражённые при приемке квартиры в акте приема-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативной и проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры включая настоящую

инструкцию;

- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры, проведённым силами собственника или привлечённых им третьих лиц;
- недостатки, возникшие по причине некачественных материалов, приобретенных (выбранных) собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и проч.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования, окон и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником квартиры;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например, заклеивания вентиляционной решётки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры собственником или привлечёнными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

Внимание!

В случае перехода права собственности на данный объект долевого строительства от Дольщика (Собственника) к другому лицу в период действия гарантийных обязательств Застройщика, к новому Собственнику переходят соответствующие права и обязанности Дольщика (Собственника) на порядок предоставления гарантийного ремонта, а также досудебного урегулирования споров (см. гл. 6 "Порядок досудебного урегулирования споров"), о чём Дольщик обязуется внести запись в заключаемый им договор по отчуждению данного объекта долевого строительства третьему лицу.

6. ПОРЯДОК ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

(направление дольщиком претензии для рассмотрения и устранения возможных недостатков строительства)

При выявлении недостатка либо дефекта объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком, Дольщику (Собственнику) необходимо:

1. написать письменное заявление в офисе Застройщика (либо направить его почтой по адресу: 214014, г. Смоленск, ул. Энгельса 23-А тел. 55-23-63, 64-66-07) с указанием
 - ✓ фамилии, имени и отчества Заявителя,
 - ✓ объекта долевого строительства и адреса его местонахождения,
 - ✓ адреса фактического проживания Заявителя,
 - ✓ номера контактного телефона,
 - ✓ перечня обнаруженных Дольщиком недостатков, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования,
 - ✓ предложений о порядке и сроках устранения указанных недостатков;
2. лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков строительства;
3. ознакомиться с актом обследования квартиры в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика, согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков, подписать акт с уточнением "С выводами комиссии согласен" либо просто "Ознакомлен" и один экземпляр вернуть Застройщику;
4. обращаться в соответствующий суд по поводу устранения Застройщиком обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве только после окончания досудебного порядка урегулирования спора, а именно - после возврата Застройщику завизированного Дольщиком акта обследования квартиры.

Застройщик, получив сообщение о выявленном недостатке, обязан:

1. создать рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Дольщика об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства и направить её к Дольщику (Собственнику);
2. рассмотреть заявление Дольщика (Собственника), если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо рассмотреть его заявление после получения заключения соответствующей экспертизы, проведённой путем обследования, по проверке сведений о недостатках, содержащихся в указанном заявлении;
3. подготовить акт обследования квартиры, а после ознакомления с актом Дольщика (в том числе при согласии Дольщика с выводами комиссии полностью или частично) устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийному случаю в порядке и сроки, указанные в акте обследования квартиры и согласованные с Дольщиком.

Дату начала устранения недостатка Застройщик согласовывает с Дольщиком (Собственником). Устранение недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица (Подрядчика) за счёт средств Застройщика. Работы по устранению недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка. В случае если Собственник препятствует их выполнению, составляется акт, а дата начала работ переносится с соответствующим увеличением сроков устранения недостатка. После устранения недостатка справка о его устранении подписывается Собственником с пометкой об отсутствии претензий к Застройщику.

Уважаемые жильцы!

Вы стали собственниками квартиры. Однако Ваша собственность не ограничивается стенами приобретённого Вами жилого помещения. Вы стали ХОЗЯИНОМ объекта недвижимости, где всё Ваше – Ваш лифт, Ваши подъезды, Ваш двор...

Именно поэтому Вы не должны проходить мимо, когда кто-то уничтожает ВАШУ собственность. Объясните это своим детям, расскажите им, что чем бережнее мы будем относиться ко всему, что окружает нас, тем приятнее Нам будет жить в этом доме и тем меньшие затраты мы будем нести по содержанию своей собственности.