

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для *Собственников (арендаторов) помещений* в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»**.

Организация (управляющая организация), привлечённая собственниками помещений для эксплуатации, а также сами **собственники помещений** несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений здания или организация (управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»** (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

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

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с **пунктом 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, включает в себя:**

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Общие характеристики жилого дома:

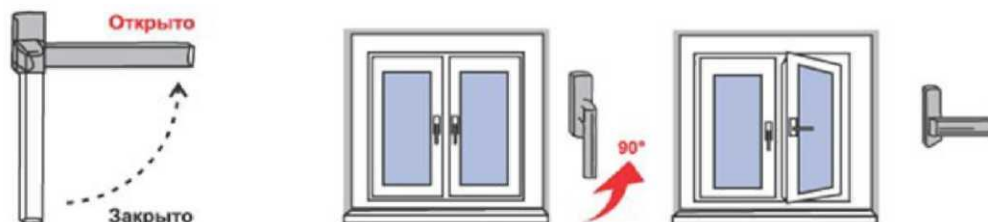
- фундамент – свайный, с монолитной плитой;
- наружные ограждающие стены – керамзитоблок 200 мм с последующим утеплением минераловатными плитами толщиной 150 мм;
- стены внутренние толщиной 200 мм приняты из керамзитоблока
- плиты перекрытия и покрытия – толщиной 180 мм из монолитного железобетона;
- кровля плоская, рулонная с внутренним водостоком, покрытие – битумно-полимерный материал.

2. ПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА. ОКОННЫЕ И БАЛКОННЫЕ БЛОКИ ИЗ ПОЛИВИНИЛХЛОРИДНЫХ ПРОФИЛЕЙ С ДВУХКАМЕРНЫМИ СТЕКЛОПАКЕТАМИ

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы створками с поворотным и поворотно-откидным механизмом:

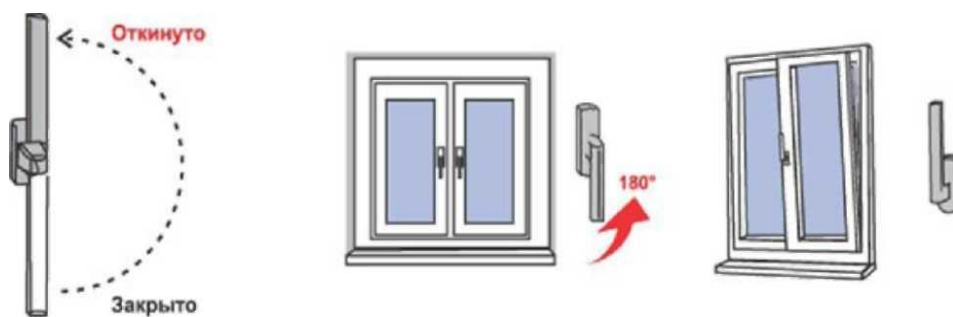
1) **при открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается;**

2) чтобы открыть (распахнуть) створку окна, **ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1)**. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим - поворотное открывание**);



Открыто. Рис. 1

3) для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, **положение «Откинуто» на Рис.2**) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (**не более 10 градусов**) (**откидной режим**);



Закрыто. Рис.2

- 4) для запираания створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2);
- 5) на поворотных и поворотно-откидных створках используется детский замок, с возможностью открывать створку в откидное положение.
- 6) на балконных дверях, устанавливаются, ручка с ключом.



Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. *Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.*

Порядок эксплуатации.

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

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- счищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемлокс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок
 - при минусовых температурах наружного воздуха рекомендуется использовать режим откидного или залпового проветривания;
 - в зимний период, после использования створок в откидном или щелевом проветривании, обязательно открыть створку в поворотное положение и удалить с уплотнителей всю наледь, если таковая имеется;
 - при проветривании помещения, окна которого выходят на лоджию (балкон), необходимо одновременно с комнатным окном открывать створку на лоджии (балконе), во избежание конденсата и наледи на конструкциях.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. *Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.*

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. *При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли.* После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

- не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон,

чтобы не было конденсации влаги на окне;

- **не допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- **не допускается** чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- **не допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- **не допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- **не допускается** отключение отопительных приборов в квартире при низких температурах, это приводит к образованию конденсата и, как следствие, наледи на окнах.
- **возможно** продувание через верхние петли оконных створок, т.к. уплотнитель створок в данном месте прожат металлической петлей. Что является конструктивной особенностью всех пластиковых окон.
- **возможно** продувание через оконную ручку т.к. внутри профиля створки находятся дренажные каналы, через которые происходит движение воздуха.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией помещений в нишах мест общего пользования устанавливаются этажные щиты. В щитах установлен автоматический выключатель.

В лестничных клетках установлены распределительные щиты и счетчик электроэнергии. На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя. В квартирах установлены розетки с заземлением.

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной:

- проводом с медными жилами 3х1,5 кв. мм (осветительные сети);
- проводом с медными жилами 3х2,5 кв. мм (розеточные сети).

Групповые сети прокладываются по негорючему основанию под слоем штукатурки. Ответвление защитного проводника выполняется в осветительных коробках.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светодиодные светильники.

В нежилых помещениях (офисы) разводка не произведена в соответствии с условиями договоров долевого участия в строительстве. Для нежилых помещений (офисов) предусмотрены отдельные распределительные щиты.

Управление общедомовым освещением принято по проекту.

Внимание:

• **не допускается** устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

• **не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

3.2. Системы связи

Квартиры оборудованы абонентскими коробками телевидения, интернета. Расположение указанных элементов выполнено в соответствии с проектом дома.

Интернет.

Распределительные коробки с плитами смонтированы в монтажном боксе, установлены поэтажно в нишах электропанелей. Комплексная сеть (интернет) до квартир проложена в гофротрубах (выполняет провайдер сети).

Телевидение.

Для приёма TV установлены телевизионные антенны на кровле здания. Абонентские ответвители установлены в слаботочных отсеках этажных щитов.

Внимание:

запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения общего собрания собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для телевизоров.

3.3. Вентиляция

В соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», и с санитарно-эпидемиологическими требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (*вытяжные отверстия каналов*), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений, кухонь должна осуществляться путем притока наружного воздуха **через форточки, фрамуги, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства.**

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (*периодически осуществлять проветривание помещений*), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек.

Таким образом, обеспечивается требуемая кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме. Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий приняты по санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а также может привести к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов, что влечет за собой обмерзание воздушного канала, появление плесени на стенах, промерзание углов. При неисполнении этого пункта, ответственность, а также компенсацию затрат на устранение указанных выше последствий, несет собственник помещения.

Внимание!

Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков (раздел 2 настоящей инструкции).

Для возможности циркуляции воздуха и обеспечения требуемого воздухообмена двери в помещении ванных комнат и туалетов должны быть установлены с зазором 20 мм по низу дверного полотна, либо врезаны щелевые решетки в нижней части двери для доступа воздуха в сантехническое помещение.

Предупреждения:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;
- заделка зазоров внизу дверей в ванных комнатах и туалетах может привести к нарушению воздухообмена в квартире.

3.4. Центральное отопление

Система отопления в жилом доме выполнена по схеме с вертикальной разводкой.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

Изменение температуры помещения, входящего в состав квартиры возможно путем использования терморегулятора, расположенного возле каждого теплоносителя.

Рекомендации по эксплуатации:

- *перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;*
- *не допускается* закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, т.к. это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- *обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергопоставляющей организации или управляющей организации (исполнителя) в соответствии с заключенным договором с ресурсоснабжающей организацией.*

Внимание:

- *не допускается заменять отопительные приборы*, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
- *не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения.*

3.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплового узла, расположенного в техническом этаже здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям) определяется в соответствии с действующими санитарными нормами, техническими нормативами и правилами.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счётчики расхода холодной и горячей воды и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по подвалу, с открытыми стояками в санузлах и за съёмными декоративными щитами в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с управляющей (эксплуатирующей) организацией договором.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники помещений (квартир) обязаны:

- *не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;*
- *оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;*
- *оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;*
- *для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;*
- *при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.*

Внимание:

- *не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;*
- *не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;*
- *не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;*
- *не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.*

По истечении гарантийного срока, указанного в паспорте оборудования, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем два раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3.6. Лифты

Лифт - стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали **не более 15°**.

Внимание:

не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

3.7. Установка кондиционеров

Установка кондиционеров разрешена только в местах, предусмотренных проектом.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

Общие рекомендации:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах **допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;**
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Внимание:

- не допускается размещать на лоджиях тяжёлые предметы;
- не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обзора наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);
- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в помещении (квартире) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Внимание:

- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1. Оповещение о пожаре

Каждая квартира оборудована автономной пожарной сигнализацией. Автономная пожарная сигнализация в квартирах предназначена для обнаружения возгораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации. Для этого устанавливаются автономные пожарные дымовые оптико-электронные извещатели со встроенной световой и звуковой индикацией. Извещатели устанавливаются непосредственно на потолке.

При пожаре и при срабатывании извещатель выдает тревожные извещения в виде громких звуковых сигналов.

Нежилые помещения (офисы) оборудованы пультовой пожарной сигнализацией.

Запрещается! Задымлять зону расположения извещателя, что может привести к срабатыванию извещателя.

5.2. Порядок действий при пожаре

При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по телефону 01, 112, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение.

В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

Внимание:

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Переоборудование инженерных систем и перепланировка 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.

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и водоотведения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома, или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

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

Лица, виновные в нарушении изложенного в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

7. ПРАВИЛА ДВИЖЕНИЯ НА ПРИДОВОМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Жители комплекса в обязательном порядке должны соблюдать на территории жилого района правила дорожного движения и парковать личный автотранспорт только в специально предусмотренных местах.

Скорость движения автомобиля на территории жилого района не должна превышать 20 км/ч.

Внимание:

- Запрещается загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами и крупногабаритными предметами.

8. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОТНЫХ РАБОТ

• Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается Собственником (или по его поручению) ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем Материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем Материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора;

• Вывоз строительного мусора с территории Дома производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора;

• Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании;

• Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями);

• Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах;

• Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей УК в помещения, где он выполняется для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

• осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;

• выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;

• применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;

• использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов; - загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;

• сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

• установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;

• использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

• изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;

• закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;

• демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

• проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. ДЕЙСТВИЯ СТОРОН ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ НЕДОСТАТКОВ

Гарантийный срок эксплуатации помещений (*устранение конструктивных недостатков*) составляет **3 года** с даты подписания передаточного акта.

Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование составляет 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

Гарантия на отдельные приборы или оборудование устанавливается заводом-изготовителем и составляет от 6-ти до 12-ти месяцев с даты, указанной в паспорте прибора или оборудования (электро-, водо-счетчики, фильтры, краны, отопительные приборы, электророзетки, вытяжные вентиляторы).

Гарантийные сроки по окнам:

- на монтаж пластиковых окон гарантийный срок составляет 5 (пять) лет;
- на пластиковую конструкцию гарантийный срок составляет 3 (три) года;
- гарантийный срок на стеклопакет и фурнитуру составляет 1 (один) год.

Гарантийные сроки в отношении окон исчисляются с даты подписания акта приема-передачи.

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

В рамках ежегодного обслуживания оконных конструкций участник долевого строительства имеет право обратиться к Застройщику за регулировкой фурнитуры окон. Указанная регулировка производится силами Застройщика однократно, все последующие выполняются участником долевого строительства самостоятельно.

Дольщик обязуется осуществлять сервисное обслуживание не реже одного раза в год. В целях сервисного обслуживания Дольщик имеет право заключать договоры на их проведение с эксплуатирующей организацией либо с изготовителем.

Гарантийный срок не распространяется в случае, если Дольщик не осуществлял сервисное обслуживание, также на самостоятельное проведение сервисного обслуживания, либо самостоятельное исправление обнаруженных дефектов что приводит к нивелированию гарантийных обязательств.

**В ежегодное обслуживание входит:*

- перевод работы механизмов в режим «Зима» (осень), «Лето» (весной)
- регулировка фурнитуры
- подтяжка креплений
- смазка трущихся частей фурнитуры машинным маслом
- регулировка плотности закрывания
- очистка блоков от мусора и пыли
- смазка резиновых уплотнителей (либо замена уплотнителей 1 раз в год (считается расходным материалом))

Порядок действий сторон при выявлении недостатков:

- При выявлении недостатков либо иных дефектов участник долевого строительства обязан направить письменное заявление по адресу Застройщика (г. Тюмень, ул. Перекопская, д. 19, 5 этаж);
- В письменном заявлении необходимо указать характер недостатков, номер помещения. Заявитель обязан указать номер телефона для осуществления дальнейшего контакта;
- В течение 5 (пяти) рабочих дней представитель Застройщика обязан связаться с заявителем для определения даты и времени совместного осмотра объекта недвижимости;
- Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта;
- Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка;
- Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Подрядчика, либо привлеченного Застройщиком третьего лица. 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, Подрядчиком, либо привлеченным Застройщиком третьим лицом, составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим;
- Риск наступления ухудшения Недостатка, связанного с неисполнением собственником обязанности по предоставлению доступа в квартиру/помещение, возлагается на собственника.

Внимание:

- В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства, Дольщик имеет право только на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика;
- Дольщик не имеет права привлекать третьи лица для устранения недостатков, либо самостоятельно производить экспертизу недостатков до предъявления претензий Застройщику;

Внимание:

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке квартиры/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- Повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения) или ее частей;
- Собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- Повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- Выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником квартиры/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- Износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- Повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- Собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- Собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- Недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- Собственником или привлеченными им третьими лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- Необоснованное завышение требований к качеству.