

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Генеральный директор ООО СК «ВЫСОТА»**

И.Г. Сабанов



# ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

в многоквартирном доме,  
расположенном по адресу:  
г. Нижний Новгород, ул. 2-я Оранжерейная,  
дом 2, корпус 1

г. Нижний Новгород

## Информация о застройщике

Наименование застройщика:	ООО Строительная Компания «Высота»
Адрес местонахождения:	603022, г. Нижний Новгород, ул. 1-я Оранжерейная, д. 28 А, пом. 11
Телефон, электронная почта:	8 (831) 269-80-67; Sk.visota-nn@mail.ru
Сведения о регистрации:	ОГРН 1165275037840

## Перечень нормативных документов

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года;
- Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";
- Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О пожарной безопасности"
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства (жилого или нежилого помещения) разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом.

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, 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.

Данная инструкция носит обязательный характер, является неотъемлемой частью акта приема–передачи Объекта долевого строительства. Текст инструкцииложен на сайте Застройщика- [www.orbitadom.ru](http://www.orbitadom.ru)

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

## **2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНЫРОВКА**

2.1. Переоборудование и демонтаж инженерных систем Объекта (в части изменения проектных характеристик и расположения любых инженерных систем – Водоснабжения, Канализации, Отопления, Электроснабжения, Пожарной защиты), а также перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в порядке, установленном действующим Законодательством РФ.

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

2.3. Владелец, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, Управляющей компанией или ТСЖ дома и производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект в исходное состояние.

### **2.4. Не допускается переоборудование и перепланировка Объекта долевого строительства:**

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

2.5. Изменения, в количественных и качественных характеристиках Объекта долевого строительства, 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.

### **2.6. Запрещено:**

- самовольно устанавливать сплит-системы без согласования с управляющей организацией;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- использование балконов не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение.

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

## **3. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ**

### **3.1 Общие характеристики, каркас здания**

20-ти этажное (в том числе 1 подземный и 1 технический) 4-х - секционное здание с подземной автостоянкой. Фундамент жилого дома – монолитная железобетонная плита на сваях. Для исключения возникновения деформаций, вызванных неравномерными осадками, секции здания разделены деформационным швом по всей высоте от фундамента до кровли. Каждая представляет собой самостоятельную конструктивную схему.

Конструктивная схема здания представляет собой монолитный железобетонный каркас, состоящий из взаимосвязанных несущих конструктивных элементов, обеспечивающих его прочность, устойчивость и необходимый уровень эксплуатационных качеств. Монолитный железобетонный каркас состоит из колонн, диафрагм жесткости и стен, объединенных дисками перекрытий (покрытия) в единую жесткую пространственную систему с жесткими узлами сопряжения элементов каркаса (фундамент - стены; колонны; диафрагмы жесткости - перекрытия). Монолитные железобетонные стены жестко связаны с фундаментной плитой и перекрытием первого этажа.

### 3.2 Наружные стены

Наружные стены здания состоят из: газосиликатных блоков, толщиной 250 мм с негорючим утеплителем, толщиной 110мм; монолитных стен, толщиной 200 мм с негорючим утеплителем, толщиной 140мм.

### 3.3 Внутренние перегородки

Межквартирные стены состоят из газосиликатных блоков, толщиной 200 мм.

Внутриквартирные перегородки состоят из газосиликатных блоков, толщиной 100 мм, силикатного кирпича, толщиной 120 мм.

Вентиляционные блоки: сборная железобетонная конструкция.

### 3.4 Кровля

Кровля плоская. Материал – монолитная железобетонная плита, пароизоляция – пленка ПВХ, утеплитель – минеральная плита Rockwool РуФ Батс H-180; В-40, молниеприемная сетка, керамзитовый гравий 20-200, стяжка – 2 слоя ЦСП-10; гидроизоляционный ковер – Техноэласт ЭПП, Техноэласт ЭКП.

### 3.5 Внутренняя отделка квартиры

Застройщиком отделка в квартирах не выполняется.

Квартиры передаются в следующем состоянии:

Стены: межквартирные стены из газосиликатных блоков, внутриквартирные стены из газосиликатных блоков и силикатного кирпича. Без внутренней отделки.

Потолок: монолитная железобетонная плита.

Пол: Застройщиком за свой счет выполнено улучшение, не предусмотренное договорами об участии в долевом строительстве, в виде подготовки под стяжку.

## 4. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНЫЙ РЕЖИМ

**• ВНИМАНИЕ:** В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является ее удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажного режима в помещениях!

4.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п.4.5 Сан.ПиН 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, ванных комнатах, туалетах. Согласно п.4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

4.2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- ежедневно производить проветривание, в течение 5-10 минут, открывать окна в

режиме «проветривания» (см. Паспорт качества на изделие ПВХ, прилагаемый к настоящей Инструкции);

- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме микро-проводки.

4.3. Для обеспечения нормального температурно-влажного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

## 5. ВЕНТИЛЯЦИЯ

5.1. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Вытяжная вентиляция – это движение воздуха, воздухообмен.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через специальные отверстия в оконных створках.

5.2. В соответствии с требованиями СНиП 11.3.-79\* «Строительная теплотехника» по экономии энергоресурсов в квартире установлены окна с повышенной герметичностью.

Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запирание, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение, и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суще воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

5.3. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9-28/200 от 21.03.2002г.).

5.4. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. Паспорт качества на изделие ПВХ, прилагаемый к настоящей Инструкции):

- режим открывания;
- режим откидного открывания;

- режим микро- проветривания.

5.5. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме микро- проветривания.

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стрики, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме микро- проветривания обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

5.6. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не менее 4-х раз в год), а затем вытираять насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

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

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений верёвок для просушивания белья);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать плотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способных вызывать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;

- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и своркой посторонние предметы;
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;
- устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные вентиляционные системы, не предусмотренные проектом.

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

5.7. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Собственнику следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне. В кухнях и санитарных узлах в 18-этажных домах с 18-го этажа жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытового электровентилятора.

5.8. При резких понижениях или повышениях текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

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

5.9. Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя. Вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха согласно п.8.11.ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения» на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций (см. письмо Госстроя России № 9-28/200 от 21 марта 2002 года).

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

5.11. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения

всеми собственниками помещений следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п.4.7. настоящей Инструкции.
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата в соответствии с п.4.1.-4.11. настоящей Инструкции.
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

## 6. КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

• Для поддержания в квартирах оптимальных параметров воздуха предусмотрена возможность установки сплит-систем.

• Требования к эксплуатации системы кондиционирования:

- Предусмотреть дренаж от блоков в канализацию;
- Производить обслуживание системы согласно документации изготовителя.

## 7. ОТОПЛЕНИЕ

7.1 Теплоснабжение жилого дома осуществляется от крышной газовой котельной через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома.

7.2 Система отопления в жилом доме – горизонтальная двухтрубная периметральная. В местах общего пользования для каждой квартиры установлен теплосчетчик, а также система запорной и регулирующей арматуры.

7.3 Температура теплоносителя в системе отопления здания меняется автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены теплорегуляторы.

7.4 Трубопроводы системы отопления проложены в стяжке пола.

7.5 Требования к эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо очищать их от пыли;

- Нельзя закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, так как это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- Приборы отопления нельзя подвергать значительным нагрузкам (нельзя, например вставать на них);

- Не допускается замена отопительных приборов, увеличение поверхности или количества отопительных приборов, перекрытие и запуск квартирной системы отопления без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

- Не допускается задельвать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать какими-либо материалами;

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

- При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замены на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

- Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и Управляющей компанией не разрешается.

7.6 Эксплуатация системы центрального отопления Жилого дома в целом, и Владельцем в частности, должна обеспечивать:

- Поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
  - температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
  - температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- Равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- Поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

7.7 Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета, и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

7.8 На индивидуальные приборы учета тепловой энергии Владельцу выдаются паспорта. Во время эксплуатации приборов учета тепловой энергии необходимо следить за сроком поверки счетчиков в соответствии с паспортом изготовителя.

## 7.9 ВНИМАНИЕ!

• Не допускается полное отключение отопления Владельцем в помещениях Объекта на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки.

- Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии.
- Перед началом каждого отопительного сезона Владелец обязан провести осмотр системы и приборов отопления на Объекте и при появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации для проведения необходимых ремонтных работ.

## 8. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

8.1 Система хозяйствственно-питьевого водопровода предусмотрена двухзонной, с нижней разводкой по -1 этажу для I зоны (2-9 этажи) и с верхней разводкой по техническому этажу для II зоны (10-16 этажи). На вводе в квартиру общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

8.2 Горячее водоснабжение в объеме проекта предусмотрено от крышной котельной. Исправную работу системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ оборудования котельной. В соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» срок ремонта, связанного с прекращением горячего водоснабжения должен составлять не более 14 дней.

8.3 Перед установленными в квартире индивидуальными приборами учета по воде смонтирован фильтр для очистки воды.

**ВНИМАНИЕ:** Необходимо периодически прочищать фильтр - вовремя промывать фильтрующий материал в фильтре.

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

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

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

8.6 Подключение перенос и замену сантехнического оборудования производить только силами специализированной организации с письменного разрешения обслуживающей Жилой дом организации.

При самовольном изменении схемы водоснабжения в занимаемом помещении, отличной от проектной, гарантия Застойщика на инженерные сети аннулируется.

Запрещается заделывать в стены или закрывать нагло в нишах стояки или выводы сантехнических коммуникаций (п.6.5.6 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

### 8.7 Собственники квартир обязаны:

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических

нагрузок, ударов, нанесения царапин;

- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

8.8 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.

8.9 На индивидуальные приборы учета горячей и холодной воды Владельцу выдаются паспорта. Во время эксплуатации приборов учета ГВС и ХВС необходимо следить за сроком поверки счетчиков в соответствии с паспортом изготовителя.

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ:** 2 раза в год проводить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашей квартире, обслуживающей Вас организацией.

## 9. КАНАЛИЗАЦИЯ

### 9.1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

### ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, подгузники, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

## 10. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

10.1 Собственник помещения самостоятельно выполняет проект электрооборудования квартиры, используя уже смонтированный квартирный электрический щиток. Проект электрооборудования квартиры необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

10.2 Собственник вправе использовать поквартирные расчетные мощности, выделенные при проектировании:

- 1-комнатная квартира – 10 кВт
- 2-комнатная квартира – 10 кВт
- 3-комнатная квартира – 10 кВт

**Превышение потребления выделенной на квартиру мощности не допускается.**

Владелец квартиры получает паспорт на электросчетчик. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляются в соответствии с паспортом.

### 10.3 Требования к проекту и монтажу электрооборудования:

• Проект электрооборудования должен быть разработан на основании архитектурно-строительной и санитарно-технической частей проекта, ПУЭ изд. 6, 7 (раздел 1, 7), МГСН 2.06-99, СП 31-110, РМ-2696 и комплекса нормативных документов ГОСТ Р 50571;

• В проект входит электроосвещение и силовое электрооборудование квартиры (розетки и бытовое стационарное электрооборудование);

• Категория надежности электроснабжения – III (ПУЭ-7, п. 1.2.18);

• Рекомендуемые минимальные степени защиты розеток, устанавливаемых в санузлах, должны быть не ниже IP44 и устанавливать в зоне 3 по ГОСТ Р 50571.11-96 (не ближе 0,6м. от края ванной и душевой кабины);

• Групповые сети выполнить кабелем с медными жилами, с пониженным дымо- и газовыделением, например, ВВГнг (А) LS или аналогичным: розеточная сеть – кабелем 3 x 2,5; сеть электроосвещения – 3x1,5 в штробах стен, за подвесным потолком. Штробление перекрытий не допускается;

• Скрытые электропроводки должны быть сменяемыми, при этом должна быть обеспечена возможность замены кабеля, а также доступ к местам ответвлений и электроустановочным изделиям. При проектировании учитывать степень горючести строительных конструкций полов квартир и подвесных потолков;

• Тип заземления системы: TN-S; для питания электроприемников квартиры сеть однофазная трех-проводная (L+N+PE);

• Для защиты людей от поражения электрическим током все открытые проводящие части электроустановок, не находящиеся под напряжением, но которые могут оказаться под таковым вследствие нарушения изоляции, необходимо занулить путем присоединения их к защитному проводнику (PE), отличному от нулевого рабочего проводника в соответствии с ПУЭ изд. 7 глава 1.7;

• В соответствии с требованиями ПУЭ изд. 7, глава 1.7. проект должен

предусматривать в санузлах квартиры системы дополнительного уравнивания потенциалов, реализуемые путем присоединения всех одновременно доступных прикосновению открытых металлических корпусов стационарного электрооборудования и сантехнического оборудования, имеющего проводящие части, к шине PE щита. Присоединения выполняются при помощи медных проводников сечением: клеммной колодки КУП с PE шиной щита - 6 мм<sup>2</sup> (ПВ1 1x6), клеммной колодки КУП с открытыми и сторонними проводящими частями санузлов - ПВ1 1x4. При соединении в цепочку нескольких штепсельных розеток с третьим заземляющим контактом, а также светильников, участок цепи до штепсельной розетки (светильника) выполнить через ответвительную коробку; провод PE - соединение при помощи пайки;

• Монтаж электрических сетей вести после монтажа сантехнического оборудования, трубопроводов и вентиляционных систем;

• Электрооборудование и материалы, в том числе иностранного производства, должны быть сертифицированы в Системе сертификации ГОСТ РФ, а также в области пожарной безопасности (в соответствии с Перечнем, утвержденным ГУГПС МВД России);

• Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами с допуском к проведению соответствующего вида работ;

• Монтаж внутреннего электрооборудования и освещения должен быть выполнен специалистами, имеющими соответствующую группу допуска по электробезопасности (не ниже гр. 3).

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

### ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

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

• долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

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

10.4 При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

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

10.6 На электросчетчик владельцу помещения выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

## 11. ЛИФТЫ

11.1 В каждом подъезде Жилого многоэтажного дома устанавливаются 2 синхронно работающих лифта с максимальной грузоподъемностью 1000 кг и 630 кг, которые согласно паспорту завода-изготовителя предназначены для перевозки пассажиров в количестве 12 и 8 человек соответственно.

11.2 При использовании лифтов для перевозки грузов и строительных материалов, необходимо использовать только лифт грузоподъемностью 1000 кг, не превышая предел грузоподъемности.

## 12. СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ

Собственники помещений многоквартирного дома несут ответственность перед обслуживающей организацией и надзорными органами МЧС за сохранность целостности и работоспособности систем противопожарной защиты (пожарная сигнализация, оповещение о пожаре, вентиляция, дымоудаления и автоматика дымоудаления).

## 13. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

13.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические помещения в подвале, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке.

13.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае,

если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

### 13.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

13.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

13.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

## 14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. В случае выполнения собственниками помещений или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации помещения собственник несет полную ответственность по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

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

## 15. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

15.1. Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование многоквартирного жилого дома, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение негосударственной экспертизы.

15.2. Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального

закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

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

#### Гарантийные сроки службы на изделия из профиля ПВХ:

Поставщик окон ООО «Спецремстрой» установила следующие сроки гарантии:

- на изделие – 5 лет (гарантия завода-изготовителя);
- на фурнитуру – 1 год (гарантия завода-изготовителя);
- герметичность стеклопакетов - 5 лет (гарантия завода-изготовителя);
- на монтаж изделия и целостность монтажного шва – 3 года (гарантия монтажной организации).

15.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи.

Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в помещении, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями – изготовителями.

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

15.5. При обнаружении собственником помещения недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устраниению Застройщиком.

#### Собственнику помещения (Дольщику) необходимо:

- 1) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
  - объекта долевого строительства;
  - адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Собственника помещения, Дольщика);
  - перечня обнаруженных недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования;
  - предложений о порядке и сроках их устранения.
- 2) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;

3) ознакомиться и подписать Акт обследования помещения в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть Застройщику. В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

#### Застройщик обязан:

- 1) направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления собственника помещения об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;
- 2) рассмотреть заявление собственника, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении собственника путем обследования.
- 3) Подготовить Акт обследования помещения и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Собственнику (Дольщику) для подписания. После ознакомления с Актом Собственника (в том числе при согласии Собственника с выводами комиссии полностью либо частично) устраниТЬ неоспариваемые недостатки, отнесенные комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования помещения по согласованию с Дольщиком.

#### 15.6. Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлечеными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования 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) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией

помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

## **16. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

16.1. Собственники помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, 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 местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и целом в доме.

16.2. 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, радиоприемниками, 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 правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

• Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;

• Парковка автотранспорта на газонах запрещена (Штраф 5 000 руб.);

• Работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке;

16.3 В соответствии с Законом Нижегородской области № 44-З от 01.04.2015г. в жилых домах запрещается производство работ:

- с 22 часов до 7 часов (с понедельника по пятницу включительно);
- с 23 часов до 10 часов (суббота, воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни);

- с 12 часов 30 минут до 15 часов ежедневно;

• с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

• без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;

• с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

• с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

### **16.4 ВНИМАНИЕ:**

• Не допускается размещать на лоджиях тяжелые 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 рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева 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 квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.