

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Садовый квартал»

г. Владивосток, ул. 2-я Линейная, дом 19 В
(Адрес многоквартирного дома)

ООО Специализированный застройщик «Тим-Групп»



TeamGroup

Уважаемые участники долевого строительства!

Руководство и коллектив компании ООО СЗ «Тим-Групп» поздравляет Вас с введением в эксплуатацию жилого комплекса «Садовый квартал» – Дом 4.

Для комфортного и безопасного проживания в ваших квартирах специалисты нашей компании и ряда подрядных организаций, принявших участие в создании жилого комплекса, разработали настоящую Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (далее – Инструкция).

Начиная ремонт в своей квартире и кладовой, помните, что многоквартирный дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки помещения необходимо чтобы они сохранили целостность всех общедомовых инженерных систем, конструктивных элементов, не ущемляли интересы других собственников, Ваших будущих соседей.

Оглавление

1. Информация о Застройщике
2. Информация о многоквартирном доме
3. Общие положения
4. Сведения об основных конструкциях дома
5. Общее имущество дома
 - 5.1. Фасад здания
 - 5.2. Лестничные клетки и коридоры
6. Правила проведения строительно-ремонтных работ
7. Санитарно-эпидемиологические требования
8. Переустройство и перепланировка квартир
9. Эксплуатация квартир
 - 9.1. Металлопластиковые окна ПВХ
 - 9.2. Входные двери
 - 9.3. Полы
 - 9.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование
 - 9.5. Отопление
 - 9.6. Вентиляция
 - 9.7. Электроснабжение
 - 9.8. Системы связи
 - 9.9. Пожарная безопасность
10. Гарантийное обслуживание
11. Приложение 1. Схема установки систем кондиционирования

1. Информация о Застройщике

Наименование застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тим-Групп»
Адрес:	690002, Приморский край, г. Владивосток, Океанский проспект, д.103 А, офис 605
Режим работы:	Понедельник-пятница с 9:00 до 17:45, суббота/воскресенье – выходные дни
Телефон, электронная почта:	тел/факс: (423) 205-60-60, info@s-kvartal.ru

2. Информация о многоквартирном доме

Адрес	г. Владивосток, ул. 2-я Линейная, дом 19 В
Разрешение на ввод в эксплуатацию	от 10.09.2021г. № 25-RU25304000-65-2021 выдано Администрацией г.Владивостока

3. Общие положения

Настоящая Инструкция разработана соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в т.ч. 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», и содержит необходимые данные для Собственников (Участников долевого строительства) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их надлежащей эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за их эксплуатацию и обязаны 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 многоквартирного дома.

4. Сведения об основных конструкциях дома

Конструктивная схема здания – полный монолитный железобетонный каркас по рамной схеме с заполнением по наружному контуру из кладки автоклавного ячеистобетонного «Силбет» на клеевом растворе.

Фасад здания – навесной вентилируемый с утеплением по металлической подсистеме с облицовкой фиброцементными и HPL панелями.

Витражи входных групп тамбуров и лестничных клеток – алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом.

Окна квартир – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.

Окна подвала - алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом.

Кровля – плоская, неэксплуатируемая, утепленная, с покрытием ПВХ мембраной.

Межквартирные перегородки – кладка из блока автоклавного ячеистобетонного «Силбет» толщиной 288 мм.

Перегородки вентиляционных каналов – из камня бетонного андезитобазальтового толщиной 90 мм.

Перегородки в подвале – кладка из блока автоклавного ячеистобетонного «Силбет» толщиной 200 мм.

5. Общее имущество дома

К общему имуществу в многоквартирном доме (далее - Общее имущество дома) относятся:

- помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, предназначенные для

обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (далее – МКД), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты с инженерными коммуникациями, коридоры;

- крыши;
- крыши и фасад здания (наружная лицевая сторона здания);
- ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения, в том числе локальное очистное сооружение для грунтовых вод;
- земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка;
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до запорно-регулирующего крана, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая система отопления, состоящая из электрических конвекторов, установленных в местах общего пользования (лестницы, коридоры подвала, технические помещения и т.д.);
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, системы автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Собственники пользуются Общим имуществом дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящей Инструкцией.

Содержание Общего имущества дома включает в себя текущий и капитальный ремонты:

Текущий ремонт общего имущества дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание Общего имущества дома, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счёт средств, получаемых от Собственников, Обслуживающей организацией осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества дома (ст.155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате

расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений этого дома с момента подписания акта приема-передачи.

Не допускается курение в местах общего пользования МКД.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования и на путях эвакуации.

Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях. Для этого предусмотрена доска объявлений на входе в каждый подъезд.

Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов Общего имущества дома.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов.

Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других местах!

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию.

Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, резервные люки.

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей организацией.

Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на придомовой территории.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- размещение наружных радио- и телевизионных антенн, систем вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей организацией;
- самовольная установка систем кондиционирования с отклонением от утвержденной схемы (см. приложение №1 к Инструкции);
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон.
- остекление и/или внесение изменений в ограждающие конструкции балконов (квартиры 1-5, 31-33, 58-60) отличное от проектных решений.

Запрещается производить в отношении Общего имущества дома какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов Общего имущества дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с собственниками и Управляющей организацией и без наличия всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

При нарушении Собственниками или другими проживающими настоящей Инструкции восстановительные работы по приведению Общего имущества дома и его элементов в первоначальное состояние проводятся за счет виновных лиц. Кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

5.1. Фасад здания

Действующее законодательство Российской Федерации (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность») **запрещает любые несогласованные изменения фасада здания** отличные от изначальной проектной документации или проекта реконструкции. А именно:

- Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений, и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик МКД;
- Запрещается самовольная установка систем кондиционирования с отклонением от утвержденной проектом схемы (см. Приложение №1 к Инструкции);
- Запрещается пробивка любых проёмов в наружных стенах.
- Запрещена установка камер видеонаблюдения и иного оборудования на наружных стенах.
- Запрещается установка рекламных конструкций или баннеров.

ВНИМАНИЕ! Любые изменения в зависимости от их характера обязаны быть согласованы с другими собственниками помещений путем проведения **Общего собрания собственников и, при необходимости, с исполнительными органами власти (Администрацией г. Владивостока).**

5.2. Лестничные клетки и коридоры

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа.

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

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

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвал и между отсеками подвала должны быть всегда закрыты.

6. Правила проведения строительно-ремонтных работ

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, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков, изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений и т.п.);
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативного допустимого шума и вибрации;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста 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 предусмотренных проектом (см. Приложение №1 к Инструкции)
- изменение типа, уменьшение мощности отопительных приборов;
- закрывать без дальнейшего доступа отопительные приборы, водопроводные, дренажные и канализационные сети при выполнении отделочных работ;
- демонтаж, отключение, перенос из проектного положения или закрытие элементами отделки датчиков пожарной сигнализации в кладовых.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения – огнетушителями и (или) подключенного устройства внутриквартирного пожаротушения «Роса».

7. Санитарно-эпидемиологические требования

Собственники помещений обязаны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и нежилые помещения;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и нежилых помещений;
- содержание домашних животных в помещениях допускается только при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- парковка автотранспорта на газонах запрещена;

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается хранить в квартирах, нежилых помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, на лестничных клетках и в общих коридорах МКД;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

8. Переустройство и перепланировка квартир

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах допускается только после получения соответствующего разрешения органов местного самоуправления и (или) организаций в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

К вопросам переустройства помещений относятся:

- Перестановка нагревательных (отопительных) и сантехнических приборов;
- Демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих путей при условии сохранения существующих стояков холодного водоснабжения и канализации.

К вопросам перепланировки помещений относятся:

- Возведение, перенос и демонтаж перегородок;
- Перенос, демонтаж и устройство дверных проемов.

ВНИМАНИЕ! Переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, не допускаются.

ВНИМАНИЕ! Собственник, допустивший самовольное переустройство квартиры или помещения обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации Собственником или арендатором помещений, устраняется в установленном порядке Обслуживающей организацией за счёт виновной стороны.

ВНИМАНИЕ! Собственники квартир и помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников Обслуживающей организации для технического и санитарного осмотра состояния помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

9. Эксплуатация квартир

9.1. Металлопластиковые окна ПВХ

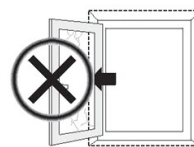
Во всех квартирах МКД установлены оконные блоки из металлопластиковых двухкамерных профилей VEKA. Окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации.

Профилактическое обслуживание окон необходимо проводить регулярно. Застройщик не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, в том числе:

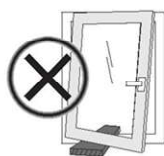
- Последствия сильного нажима или соударения створки и откоса окна;
- Вставленные между рамой и створкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля;
- Оставление на длительный период окна в распахнутом положении без специальной подпорки, что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока. Не допускается вешать на створки окон одежду или другие посторонние предметы.



а) Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном положении.



б) Не допускайте сильного нажима в горизонтальном направлении или соударения створки и откоса окна.



в) Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.



г) Для ограничения доступа детей используйте средства защиты открывания (напр., запирающиеся оконные ручки или «детский замок»).



д) Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.



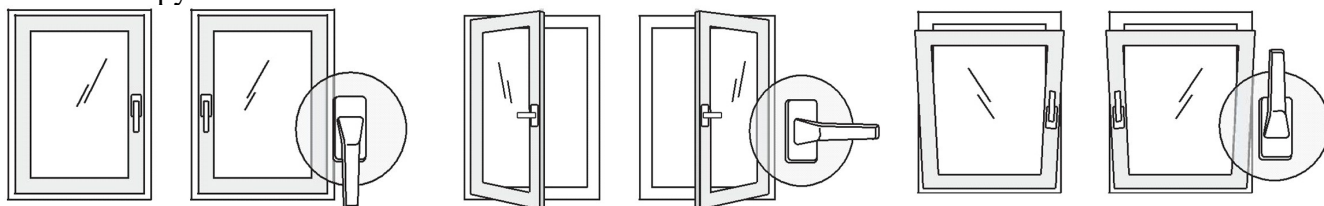
е) **ВНИМАНИЕ!** Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не держите руки между рамой и створкой.

Монтажные швы примыкания окон утеплены монтажной пеной. Не допускается нарушение защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе, что приведет к потере его эксплуатационных качеств.

Открытие поворотно-откидных оконных конструкций.

Режимы открывания

Положение ручки:

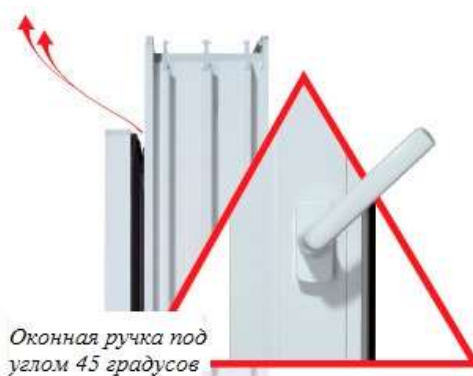


а) Положение «Закрыто»
(ручка опущена вниз)

б) Положение «Открыто»
(ручка расположена
горизонтально)

в) Положение «Откинута»
(ручка - вертикально вверх)

Для установки створки в положение «Проветривание» нужно повернуть ручку из положения «Откинута» на 45 градусов. При этом створка окна должна быть прижата к коробке. Зазор между рамой окна и створкой в верхней части в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм.



Для того чтобы закрыть окно из режима «Проветривание» створку окна необходимо прижать к коробке рукой к раме, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Открытие витражных конструкций.

В квартирах 1-5, 31-33, 58-60 на одном из выходов на балкон установлен витраж VEKA Patio Alversa, где **СХЕМА ОТКРЫВАНИЯ ОТЛИЧАЕТСЯ** от прочих оконных конструкций. Специально для Собственников этих квартир компания-производитель подготовила видео-инструкцию, с которой можно ознакомиться на сайте ЖК Садовый квартал в подразделе «Дом 4» раздела «Документы» (<https://s-kvartal.ru/documents>). Видео-инструкция дополнительно направлена Собственникам по WhatsApp.

ВНИМАНИЕ!

Бережное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы и повреждения стеклопакета. Открывайте и закрывайте окно поворачивая ручку медленным и плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

Правила эксплуатации и ухода:

Удалите защитную пленку с внутренней и внешней стороны конструкции в течение 10 дней после приемки квартиры. Клеящее вещество защитной пленки подвержено воздействию погодных условий и солнечного излучения, в результате чего после истечения указанного срока может оказаться сложным или даже невозможным снять пленку с профиля.

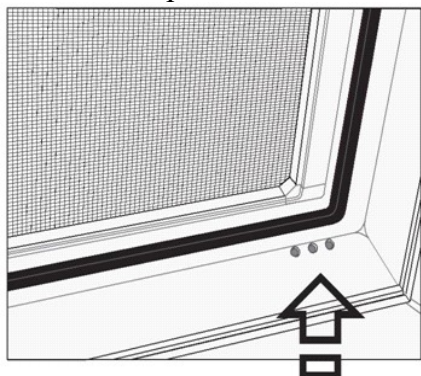
Удаление пятен. Для удаления с поверхности пластика остатков масла или краски, пятен никотина или ржавчины, следов шариковой ручки или фломастера можно использовать отбеливающий состав для пластика из комплекта по уходу за окнами или спирт питьевой.

При очистке нельзя использовать:

- Острые инструменты (ножи, металлические шпатели, стальное волокно и т.п.), повреждающие внешнюю поверхность конструкции.

- Агрессивные чистящие средства и растворы (нитрорастворитель, жидкость для снятия лака и т.п.), вызывающие необратимое повреждение внешней поверхности элементов.
- Пластиковые детали конструкции нельзя обрабатывать стиральным порошком и чистящими пастами.

Чистка отверстий для стока воды. В каждой конструкции есть специальные водоотводящие каналы (прорези) для вывода на улицу влаги, попавшей внутрь рамы (некоторые из них Вы видите в нижней части рамы). Влага в раме может появиться при конденсации пара, мытье окон или в результате попадания через уплотнители во время дождя, что является нормальным явлением. Также эти каналы необходимы для вентилирования и выравнивания давления в раме. Поэтому регулярно следите за чистотой водоотводящих каналов, чтобы влага своевременно выходила наружу, и, при необходимости, прочищайте их водой под давлением. В зимнее время не допускайте замерзания в них воды, своевременно удаляйте влагу губкой.



Уход за уплотнителями. Уплотнители изготовлены из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и работоспособности на долгие годы, необходимо два раза в год очищать его от грязи и протирать специальными средствами, содержащими силиконовое масло, глицерин (например: твердая смазка или вазелин). При чистке уплотнителей не применяйте растворители и керосин, это неизбежно приведет к их разрушению. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

Уход за фурнитурой. Новым изделиям требуется подгонка и притирка всех подвижных деталей фурнитуры, поэтому бывает, что первое время створка закрывается туго, но потом усилия, необходимые для закрытия, уменьшаются.

Каждые полгода необходимо осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры и, при необходимости, подтянуть крепежные шурупы, очищать механизмы окон от пыли и грязи.

Для очистки фурнитуры используйте только такие чистящие средства и средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры.

9.2. Входные двери

В квартирах МКД установлены металлические двери Практик со следующими характеристиками:

- Короб из стали 1,2 мм;
- Толщина полотна 66 мм;
- Наполнение – пенополистирол высокой плотности 35 кг/куб.м;
- Внутренняя сторона декорирована ХДВ 4 мм с высокоустойчивым меламиновым покрытием, которое не впитывает влагу и устойчиво к механическим повреждениям;
- Два разносистемных замка Гардиан, в т.ч. один с дверной заверткой;
- Два противосъемных ригеля;
- Два контура примыкания полотна.

Надежная работа блока дверного зависит от правильной эксплуатации и своевременного

технического обслуживания.

Основные правила эксплуатации:

- Закрывать и открывать завертку и/или замок следует только после того, как Вы убедитесь, что блок дверной зафиксирован на защелку. Признаком того, что полотно снято с защелки является возросшее сопротивление вращению ключа или завертки. Для постановки блока дверного на защелку необходимо: с внешней стороны толкнуть дверное полотно рукой, с внутренней стороны — дернуть на себя дверное полотно с помощью ручки. В момент фиксации полотна на защелку будет слышен характерный щелчок.

- При проведении строительных и ремонтных работ, в условиях повышенной влажности и низкой температуры, возможно образование конденсата и обледенения на дверном блоке. Это может привести к нарушению функционирования блока дверного и его комплектующих, к потере товарного вида декоративной панели.

- Фурнитуру двери (замки и петли) необходимо раз в год смазывать;

- Удаление пыли и пятен с поверхности дверей нужно производить только мягкой тканью, смоченной в теплом мыльном растворе. Если температура воздуха внутри помещения менее +5 С, применять воду нельзя;

Запрещается:

- Закрывать дверь при выдвинутых ригелях замка(ов);

- Самостоятельно разбирать и (или) ремонтировать замок;

- Подвергать полотно блока дверного механическим нагрузкам. Открывать или закрывать блок дверной, используя механические рычаги.

- Подвергать порошковое полимерное покрытие и поверхность декоративной панели воздействию абразивными средствами, химическими веществами, острыми предметами.

Требования по защите блока дверного стального во время проведения ремонтных работ

- Дверное полотно должно быть защищено материалом, исключая попадание на полотно и декоративную панель влаги, пыли, строительного материала. Полотно закрывают с обеих сторон, соединяя материал скотчем, исключая его попадание на открытые поверхности дверного полотна и декоративной панели, для ригелей замков и вертикального привода прорезают отверстия. В качестве защитного материала рекомендуется выбирать «дышащие» материалы, не допускающие возникновения «парникового эффекта».

- Не допускать попадания посторонних предметов и строительного мусора в замочные скважины.

9.3. Полы

Условиями договора долевого участия в строительстве не предусмотрены работы по выполнению отделки полов в т.ч. стяжки в жилых и вспомогательных помещениях квартир. Эти работы Собственник выполняет самостоятельно.

Проектом предусмотрены следующие схемы полов (начиная от железобетонного основания):

В квартирах за исключением санузлов:

- Утеплитель из экструдированного пенополистирола – 30 мм (только для квартир на 1-м этаже);

- Пленка пароизоляционная – 1 слой (только для квартир на 1-м этаже);

- Стяжка цементно-песчаная, армирование сеткой – 50 мм;

- Подложка покрытия пола – до 10 мм;

- Покрытие пола – 10 мм.

В санузлах квартир:

- Гидроизоляция рулонная по праймеру битумному – 1 слой.

- Утеплитель из экструдированного пенополистирола – 30 мм (только для квартир на 1-м этаже);

- Пленка пароизоляционная – 1 слой (только для квартир на 1-м этаже);
- Стяжка цементно-песчаная, армирование сеткой – 50 мм для 1-го этажа и 40 мм для всех остальных;
- Подложка покрытия пола – до 10 мм;
- Покрытие пола – 10 мм.

В нежилых помещениях:

- Стяжка цементно-песчаная, армирование сеткой – 50 мм;
- Подложка покрытия пола – до 10 мм;
- Покрытие пола – 10 мм.

Застройщик не несет ответственности за последствия невыполнения или некачественного исполнения Собственником работ по устройству пола в своем помещении.

9.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – существующий городской водопровод.

Система горячего водоснабжения осуществляется от индивидуальных водонагревателей (установка условиями договора долевого участия в строительстве не предусмотрена).

Стояки и индивидуальные приборы учёта расположены шкафах в межквартирных коридорах, а магистральная разводка под потолком подвала, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

Паспорта на индивидуальные приборы учёта передаются Застройщиком Собственникам одновременно с настоящей Инструкцией. Обращаем ваше внимание, что счётчики рассчитаны на определенный период эксплуатации (см. паспорт к изделию), по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или подлежать замене.

Внутридомовая сеть канализации – трубы диаметром 100 и 150 мм. Во всех квартирах предусмотрен раструб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов.

ВНИМАНИЕ!

Хозяйственно-бытовые стоки от квартир самотеком отводятся по сетям канализации в подвал, затем в канализационную насосную станцию (КНС) и далее перекачиваются в общегородскую систему. В связи с этим настоятельно рекомендуем с особым вниманием отнестись к настоящим правилам эксплуатации.

- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается бросать в унитазы предметы личной гигиены – влажные салфетки, влажную туалетную бумагу, подгузники, предметы женской гигиены и т.д.;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки;

В случае нарушения условий эксплуатации повышается риск затопления подвала с вашими кладовыми – т.к. магистральные трубы канализации не рассчитаны на повышенное давление, вызванное засорами! В таких случаях вся ответственность за повреждение общедомового и частного имущества целиком и полностью лежит на лицах виновных в нарушении условий эксплуатации.

9.5. Отопление

В здании предусмотрена система отопления на основе электрических конвекторов.

Отопление квартир осуществляется от электрических конвективных обогревателей мощностью 500, 1000 и 1500 Вт. Мощность обогревателя зависит от площади отапливаемого

помещения.

Часть нежилых помещений оборудована конвективными обогревателями мощностью 500 Вт.

Перед использованием отопительных приборов внимательно ознакомьтесь с Руководством по эксплуатации данного оборудования.

ВНИМАНИЕ! Некоторые элементы данного прибора могут нагреваться до очень высокой температуры и причинить ожоги. Следует уделять особое внимание правилам безопасности в присутствии детей и лиц с ограниченными возможностями.

Техническое обслуживание

При непрерывной эксплуатации для сохранения рабочих параметров необходимо регулярно проводить чистку прибора.

Перед чисткой отключите обогреватель от сети питания. Удалять пыль внутри аппарата, проводя пылесосом по решеткам прибора. Убедитесь, что обогреватель полностью остыл. Используйте мягкую тряпку (не мокрую), чтобы стереть с внешней части обогревателя пыль и грязь. Воспользуйтесь пылесосом чтобы удалить пыль и ворс с распределительных решеток. Убедитесь, что обогреватель полностью высох, прежде чем подключать его к сети.

Меры предосторожности

- Надежно закрепляйте обогреватель на стене или ставьте его в правильное положение.
- Обогреватель нельзя устанавливать под розеткой электропитания.
- В случае повреждения шнура питания обратитесь к квалифицированному электрику или сотруднику сервисной службы.
- Не накрывайте работающий обогреватель!
- Убедитесь, что обогреватель полностью остыл, прежде чем убрать его на хранение.
- В случае если обогреватель планируется не использовать длительное время, рекомендуется очистить его и убрать на хранение в прохладное сухое место.

ВНИМАНИЕ!

Вблизи обогревателей необходимо обеспечить хорошую циркуляцию воздуха, в противном случае эффективность системы отопления снижается. Длинные шторы или неблагоприятное размещение мебели могут поглотить до 20% тепла.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая готовку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу обогревателя.

ВНИМАНИЕ!

Обращаем Ваше особое внимание на то, что вне зависимости от того пользуется ли Собственник своим жилым или нежилым помещением, наличия в нём ремонта, вещей, а также проживающих людей, все Собственники несут ответственность за эксплуатацию помещений и обязаны их поддерживать в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними (часть 4 статьи 30 Жилищного кодекса РФ). В том числе поддерживать в отопительный период минимально необходимую температуру, а именно:

- Для квартир – не ниже +18°C, а в угловых комнатах не ниже +20°C;
- Для нежилых помещений – не ниже +16°C.

9.6. Вентиляция

В здании предусмотрена общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением.

В расположенных в подвале общих помещениях установлена вытяжная вентиляция с механическим побуждением и притоком на компенсацию естественным путем через открываемые фрамуги окон. В кладовых установлены противопожарные нормально открытые клапаны для перетекания воздуха.

В квартирах вытяжка осуществляется через вентиляционные блоки из кухонь, санузлов и ванных комнат. Приток на компенсацию вытяжки осуществляется естественным путем через открываемые фрамуги окон.

Выброс вытяжного воздуха из подвала и жилой части здания производится через вентиляционные шахты на кровле.

Меры предосторожности

- Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные отверстия или закрывать их предметами домашнего обихода.
- Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

ВНИМАНИЕ!

Для нормальной работы системы вентиляции квартир и нежилых помещений и поддержания в них допустимой влажности **НЕОБХОДИМ ПОСТОЯННЫЙ ПРИТОК СВЕЖЕГО ВОЗДУХА С УЛИЦЫ**, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. Согласно Приложению И СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха». (Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003) **минимальный расход наружного воздуха в жилых помещениях составляет:**

- при более 20 кв.м. общей площади квартиры на одного человека – 30 куб.м./час.
- при менее 20 кв.м. общей площади квартиры на одного человека – 3 куб.м./час. на 1 кв.м. жилой площади.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в вентиляционных каналах. В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) в помещениях накапливается влага, которая при достижении «точки росы» («точка росы» — это температура, при которой выпадает конденсат (влага из воздуха превращается в воду)) выпадает на самых холодных участках наружных ограждений конструкций, (в квартирах на стеклопакетах, в кладовых – на полу), в виде «запотевания» и конденсата.

Большие объемы влаги появляются в результате стирки, приготовления еды, уборки помещения, принятия душа. Также, при ремонте помещений применяются строительные материалы (цементный раствор, краски, клей и пр.) содержащие большое количество влаги и выделяющие ее длительное время в процессе высыхания.

Оптимальные показатели относительной влажности и температуры воздуха указаны в пункте 4.4. ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» - в холодный период в жилых комнатах оптимальными показателями считаются температура 20-22°C и относительная влажность воздуха 30-45%.

Дополнительно стоит помнить о важности правильного отопления. Установленные под окнами конвекторы создают теплую воздушную завесу перед окнами (в месте максимальной потери тепла). Они обеспечивают относительно равномерное распределение температуры по комнате. Циркуляция воздуха обеспечивается за счет разной плотности воздушных масс – теплый воздух, поднимаясь вверх, вытесняет холодный вниз, к конвектору. Поэтому не допускается уменьшение мощности установленных конвекторов, изменение мест их расположения, а также перекрывание циркуляции воздушных масс мебелью и длинными шторами.

При появлении конденсата необходимо:

1. Открыть створки окна и проветрить помещение.
2. Удалить влагу с поверхности стекла и пазов рамы.
3. При необходимости оттаять намерзший лед (можно использовать бытовой фен, не направляя его на стекло).
4. Закрыть створки и затянуть замок.

Изготовитель гарантирует надежную работу оконных конструкций только при соблюдении

установленного эксплуатационного температурно-влажностного режима.

Рекомендации

- Утром необходимо основательно проветривать все помещения при широко открытых окнах в течение 5 минут (влажный воздух помещения заменится сухим воздухом, который после нагревания снова сможет поглощать водяные пары).
- В течение дня следует дополнительно проветривать помещение. Особенно во время периодов повышенной влажности (приготовления пищи, мытья полов, спортивных занятий и т.п.) и сразу после этого.
- Поддерживать температуру в помещении в пределах 20-22°C.
- Не перекрывать поток теплого воздуха, идущий от электрических конвекторов отопления к стеклу.
- Во время ремонта, а также после его окончания, интенсивно проветривайте и просушивайте помещения.

ВНИМАНИЕ!

При ремонте помещения применяются строительные материалы (цементный раствор, краски, клей и пр.) содержащие большое количество влаги и выделяющие ее в процессе высыхания.

Во время ремонта, а также достаточно длительный период после его окончания, интенсивно проветривайте и просушивайте помещения.

9.7. Электроснабжение

Для обеспечения электроэнергией квартир в межквартирном коридоре установлены распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями и индивидуальными приборами учёта электроэнергии на каждую квартиру. В квартирном щите для защиты людей от поражения электротоком смонтированы аппараты защиты, включая вводное устройство защитного отключения.

Установленный в этажном щите счётчик электрической энергии предназначен для многотарифного учета электрической энергии в трехфазных цепях переменного тока. По заводским настройкам счётчик изначально настроен на однотарифный учёт. По желанию Собственника возможно перепрограммировать устройство на два или более тарифа подав соответствующую заявку в ресурсоснабжающую организацию (услуга платная).

Для обеспечения электроэнергией кладовых рядом с входной дверью каждой установлены распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями, индивидуальным прибором учёта электроэнергии и розеткой.

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители Управляющей организации согласно действующим правилам по монтажу электроустановок.

ВНИМАНИЕ:

- В квартирах площадью до 55 кв.м. запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше 12,0 кВт, а в квартирах более 55 кв.м. суммарной мощностью выше 17,0 кВт;
- В части кладовых (№№ 7-12, 15, 18-19, 22, 24-25, 31, 38-40, 49, 51, 58, 59, 64-65, 71) запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше 2,5 кВт;
- В части кладовых (№№ 42-44, 60-62) запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше 5,0 кВт;
- Во всех прочих кладовых запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше 1,5 кВт;
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц;
- Все электромонтажные работы обязаны выполнять лица, имеющие соответствующую квалификацию;

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры и т.д. при включенном электропитании в сети.

9.8. Системы связи

Интернет и телевидение

Позажные щиты оборудованы абонентскими коробками кабельного телевидения и интернета. Подключение осуществляется на основании заявления Собственника компании-провайдера.

Домофон (Система контроля управления доступом)

Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов. Квартирное переговорное устройство (цветной монитор видеодомофона Tantos LILU lux) позволяет осуществлять двухстороннюю видеосвязь между Собственником и абонентом-посетителем и разрешать вход в подъезд используя кнопки доступа.

Для самостоятельного открытия электрозамка подъездной входной двери необходимо при входе в подъезд приложить магнитный ключ к считывателю, расположенному на лицевой панели блока вызова. Для выхода из подъезда необходимо нажать на кнопку открывания двери, расположенную на внутренней стороне малой створки входной двери.

ВНИМАНИЕ!

- Перед использованием квартирного переговорного устройства внимательно прочитайте инструкцию по эксплуатации, особенно, часть, касающуюся техники безопасности;
- Запрещается повреждать шнур питания переговорного устройства;
- Запрещается разбирать изделие;
- Вынимайте вилку из розетки, если изделие не используется длительное время.

Рекомендации по установке видеодомофона:

1. Установка квартирного видеодомофона производится на высоте 150 см. от пола;
2. До установки желательно предусмотреть стеновой розеточный стакан (потом он закроется дисплеем);
3. Протягивать кабель 220В для питания домофона НЕ НУЖНО (устройство получает питание от сети);

По всем вопросам ДО установки, а также по вопросу установки домофона и изготовления дубликатов ключей вы можете обратиться к подрядной организации по тел. +7(924)120-9209

9.9. Пожарная безопасность

Для обеспечения пожарной безопасности многоквартирного жилого дома предусмотрен комплекс мероприятий и систем. Каждый Собственник обязан помнить о том, что, соблюдая и поддерживая работу отдельных элементов этих систем, он тем самым обеспечивает противопожарную безопасность всего многоквартирного дома, а главное жизни людей.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- В каждом из нежилых помещений установлены не менее одного дымового адресного пожарного извещателя «ДИП-34А-03».
- На путях эвакуации на стенах и конструкциях установлены ручные адресные пожарные извещатели «ИПР 513-3АМ исп.01», подключенные в самостоятельные кабельные линии для передачи сигналов.
- В подвале здания предусмотрена система оповещения людей при пожаре 2-го типа: (светозвуковые оповещатели «Маяк-24-КПМ2», обеспечивающие во всех помещениях необходимый уровень звукового давления, и световые пожарные оповещатели «ВЫХОД» на путях эвакуации и над эвакуационными выходами);
- Для вспомогательного электропитания противопожарных систем предусмотрена система бесперебойного питания, рассчитанная на 1 час работы;
- В подвале установлены металлические двухсекционные пожарные шкафы ШПК-320НЗКУ. В каждом шкафу размещены пожарный кран, пожарный ствол, рукав пожарный длиной 20 метров

и огнетушители. Для гашения напора перед пожарными кранами предусмотрены диафрагмы.

- При срабатывании противопожарных систем и (или) отсутствии энергоснабжения входные двери в подъезд переходят в состояние «ОТКРЫТО»;
- При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации в кладовых срабатывает система автоматического управления противопожарной вентиляции, закрывающая противопожарные клапаны во всех кладовых;
- При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт.

ВНИМАНИЕ:

• **Категорически не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, т.к. нарушается её целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;** В случае необходимости проведения ремонтных работ обращайтесь в Управляющую организацию для временного демонтажа противопожарных датчиков.

- Запрещено загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, выходы и прочие места общего пользования являющимися путями эвакуации при пожаре;
- Запрещается оставлять любой автотранспорт возле проездов – данная дорога является противопожарным проездом;
- Запрещается закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- Запрещено блокировать пожарный проезд вдоль домов.

10.Гарантийное обслуживание

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции и (или) инструкций по эксплуатации, а также от действий третьих лиц.

Порядок гарантийного обслуживания:

1. При выявлении дефектов (недостатков) Собственники подают заявку в Управляющую организацию, сохраняя у себя сведения по её дате и номеру регистрации.
2. Сотрудники Управляющей организации производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.
3. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей организацией Застройщику.
4. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик подписывает с Собственником Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах, после чего заявка считается выполненной.
5. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей организацией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.
6. Гарантийные сроки по видам работ:

Виды работ	Гарантийный срок, лет
Общие строительно-монтажные работы	5

Отделка мест общего пользования (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные и т.д.)	5
Санитарно-технические (санитарно-техническое оборудование, счетчики ХВС и др.)	3
Санитарно-технические (трубы водоснабжения, канализации и т.д.)	5
Пластиковые окна и фурнитура к ним	5
Входные двери и замки	5
Электротехническое оборудование (конвекторы, автоматы и т.д.)	3
Система контроля управления доступом (СКУД)	3
Системы противопожарной безопасности	3

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением общедомового имущества. Гарантийный срок на общедомовое имущество исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

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 и (или) помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- Повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры и (или) помещения или их частей;
- Собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры и (или) помещения;
- Повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры и (или) 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 третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- Необоснованное завышение требований к качеству.

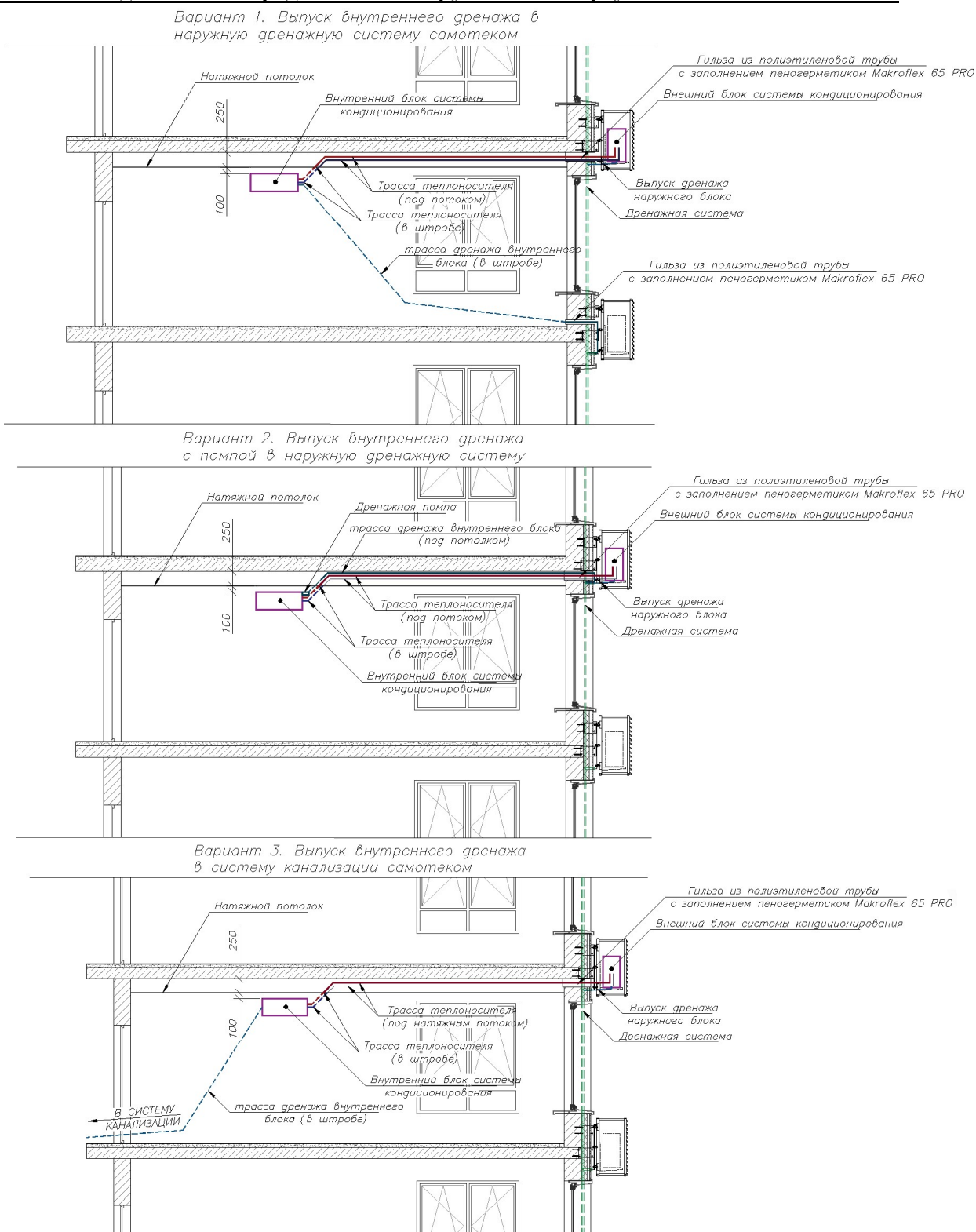
Приложение №1 к Инструкции по эксплуатации
объекта долевого строительства ЖК «Садовый квартал»

Схема установки систем кондиционирования

На фасаде дома предусмотрены короба для установки внешних блоков систем кондиционирования. Под каждым коробом установлен выход трубы для подключения слива конденсата в дренажную систему.

Согласно проекту для установки внешнего блока системы кондиционирования Собственник **ОБЯЗАН использовать короб, находящийся НАД ОКНАМИ** его квартиры. Данное решение обусловлено тем, что короба первых этажей при размещении под окнами уменьшают инсоляцию подвала и негативно влияют на безопасность эксплуатации.

ВНИМАНИЕ! При размещении внешних блоков систем кондиционирования с отклонением от утвержденной проектом схемы Собственник смежного помещения, чьи права были нарушены имеет право в законодательном порядке обязать нарушителя к переустановке внешнего блока!



Примечание – указанные в приведенных схемах гильзы в проект не входят и Застройщиком не выполнялись.