

жилой комплекс


САДОВЫЙ КВАРТАЛ

Инструкция по эксплуатации
объекта долевого
строительства

Застройщик



TeamGroup

 Владивосток

НЕТ НИЧЕГО ЛУЧШЕ,
ЧЕМ БЫТЬ ДОМА!

УЛ. 2-Я ЛИНЕЙНАЯ 19Д
корпус 1, корпус 2, корпус 3

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ ДОМОЙ!

УВАЖАЕМЫЕ ЖИЛЬЦЫ, РУКОВОДСТВО И КОЛЛЕКТИВ КОМПАНИИ ООО СЗ «ТИМ-ГРУПП» ПОЗДРАВЛЯЕТ ВАС С ВВЕДЕНИЕМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «САДОВЫЙ КВАРТАЛ» И СТАРТОМ ВЫДАЧИ КЛЮЧЕЙ.

Мы создали настоящую Инструкцию по эксплуатации Ваших квартир, кладовых, коммерческих помещений и общедомового имущества многоквартирного жилого дома (далее по тексту — Инструкция) специально для Вас.

В ней Вы найдете обязательные требования к эксплуатации Собственниками квартир и общедомового имущества, полезные рекомендации подрядчиков и ответы на самые популярные вопросы наших жителей.

**ИНСТРУКЦИЯ ПОМОЖЕТ ВАМ БЫСТРЕЕ ОСВОИТЬСЯ
В НОВОМ ДОМЕ И ПРОВЕСТИ РЕМОНТ БЕЗ ФОРС-
МАЖОРОВ**

В соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, **Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию.**

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

В случае переезда на новое место жительства, настоящая Инструкция со всеми документами на стационарное инженерное оборудование, установленное в квартире, должна быть оставлена в квартире.

Начиная ремонт в своей квартире или нежилом помещении, 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.

Содержание

1. Информация о Застройщике
 2. Общие положения
 3. Сведения об основных конструкциях дома
 4. Общее имущество дома
 - 4.1. Фасад здания
 - 4.2. Лестничные клетки и коридоры
 5. Правила проведения строительно-ремонтных работ
 6. Санитарно-эпидемиологические требования
 7. Переустройство и перепланировка квартир
 8. Эксплуатация квартир
 - 8.1. Оконная система
 - 8.2. Входная дверь
 - 8.3. Полы
 - 8.4. Террасы и балконы
 - 8.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование
 - 8.6. Система отопления
 - 8.7. Система вентиляции
 - 8.8. Электроснабжение
 - 8.9. Устройство камина
 - 8.10 Лифт
 - 8.11 Системы связи
 - 8.12 Пожарная безопасность
 9. Эксплуатация кладовых и коммерческих помещений
 10. Придомовая территория общего пользования
 11. Правила пользования автопарковкой
 12. Гарантийное обслуживание
 13. Ваша Управляющая компания
- Приложение 1. Схема установки систем кондиционирования

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

**Наименование
застройщика
(юридического
лица)**

Общество с
ограниченной
ответственностью
Специализированный
Застройщик «Тим-
Групп»

**Местонахождения
юридического
лица**

690002, Приморский
край, г. Владивосток,
Океанский проспект,
д.103 А, офис 605

**Телефон,
электронная
почта**

тел.: (423) 202-50-72,
office@teamgroup.org

Режим работы

Понедельник-пятница
с 9:00 до 18:00,
суббота/воскресенье –
выходные дни

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая Инструкция разработана в 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» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), закона Российской Федерации от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей», Федерального закона от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Жилищный кодекс РФ) и содержит необходимые данные для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их надлежащей эксплуатации.

Согласно п.7 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ «застройщик не несет ответственности ... если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий».

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса РФ, 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.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

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

Фасад здания – навесной вентилируемый с утеплением по металлической подсистеме с облицовкой фиброцементными, HPL панелями, искусственным камнем.

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

Окна квартир – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом или витражные из алюминиевого профиля.

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

Межквартирные перегородки – кладка из блока автоклавного ячеистобетонного «Силбет» толщиной 200мм.

Перегородки в подвале – кладка из блока андезитобазальтового толщиной 90 мм.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

В доме есть индивидуальная и общедомовая собственность. Управляющая компания следит за общедомовым имуществом, собственники — за своими помещениями.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир или жилых помещений (коммерческих помещений и кладовых) и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования).

К общедомовому имуществу относятся:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты с инженерными коммуникациями, коридоры;
- крыши;
- фасад здания;
- лифты, лифтовые шахты;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 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 наружное освещение,

автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

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

На территории жилого комплекса:

- Запрещается курение на придомовой территории МКД, в местах общего пользования, в подъездах, на лестничных клетках.
- Запрещается хранить в местах общего пользования вещества, загрязняющие воздух, взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки.
- Запрещается захламывать, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования.
- Запрещается запускать фейерверки, петарды рядом с МКД, в целях защиты кровельного покрытия.
- Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, фасаде. Для этого предусмотрена доска объявлений на входе в каждый подъезд.
- 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.
- Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.
- 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.

4.1 ФАСАД ЗДАНИЯ

Фасад Вашего дома – это лицо целого жилого комплекса. Давайте сохраним его первоначальный облик!

Действующее законодательство Российской Федерации (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», МПА города Владивостока от 15.08.2018 №45-МПА «Правила благоустройства территории Владивостокского городского округа») запрещает любые несогласованные изменения фасада здания отличные от изначальной проектной документации или проекта реконструкции.

Запрещаются любые мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений
- запрещается установка москитных сеток цвета, отличного от проектного решения (Ral 7024 Graphitgrau)
- остекление и/или внесение изменений в ограждающие конструкции балконов, террас, отличное от проектных решений
- устройство балконов, козырьков, маркизов, эркеров
- запрещается самовольная установка систем кондиционирования с отклонением от утвержденной схемы и без согласования с Управляющей организацией (см. приложение №1 к Инструкции)
- запрещается делать любые проёмы/отверстия в наружных стенах
- запрещена установка камер видеонаблюдения и иного оборудования на наружных стенах



ВНИМАНИЕ!

Запрещается производить любые изменения фасада в независимости от их характера, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов Общего имущества дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с собственниками, Управляющей организацией и без наличия всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

ВНИМАНИЕ!

Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада многоквартирного дома, ограждений и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов – влечет незамедлительное восстановление нарушений за счет виновных лиц.

ВНИМАНИЕ!

В случае непринятия мер собственником по восстановлению фасад многоквартирного дома в первоначальное состояние, Управляющая организация оставляет за собой право обратиться в судебные органы, в целях соблюдения прав и законных интересов собственников в многоквартирном доме.

4.2 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 и неисправности доводчика.

Противопожарные двери, ведущие с улицы в подвал должны быть **ВСЕГДА ЗАКРЫТЫ**.

ВНИМАНИЕ! Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Начиная ремонт в своей квартире или 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. Поддерживайте культуру добрососедства!

СОБЛЮДАЙТЕ РЕЖИМ ТИШИНЫ

В соответствии с п.2 ст.1 Закона Приморского края от 29.09.2014 N 467-КЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Приморского края», в отношении квартир, помещений общего пользования и общего имущества в многоквартирных домах, со дня ввода в эксплуатацию которых прошло менее года... не допускается нарушение тишины и покоя граждан:

с 21.00 до 09.00 в ПН-ПТ

с 21.00 до 10.00 в СБ-ВС

После года со дня ввода Вашего дома в эксплуатацию, необходимо руководствоваться следующими правилами проведения шумных работ

Можно делать ремонт

с 09.00 до 22.00 в ПН-ПТ
с 10.00 до 23.00 в СБ-ВС

Планируйте шумные работы на это время.

Сделайте перерыв

с 13.00 до 15.00

В это время обеденный сон у малышей.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Строительный мусор

При вывозе строительного мусора с территории МКД, мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть **незамедлительно** очищены силами Собственника.

Запрещено загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования, у входных групп или на тротуарах, тропинках

Берегите отделку дома

Места общего пользования от лифта/лестницы (по направлению к квартире) до входной двери рекомендуем выстилать картоном, фанерой и т.п. Стены в местах общего пользования закрыть плёнкой или иным материалом, препятствующим их порчу и загрязнение. Подъем материалов до помещения осуществляется только по лестнице, в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом

Берегите лифт

При подъеме или спуске строительных материалов запрещено использовать лифт! В случае поломки лифта все восстановительные работы проводятся за счет виновных лиц

Помните про пожарную безопасность

Запрещен демонтаж, отключение, перенос из проектного положения или закрытие элементами отделки датчиков пожарной сигнализации в кладовых и квартирах

Канализация не для мусора

Запрещено сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации.



Отопление

Запрещено изменение типа, уменьшение мощности отопительных приборов, перекрывание отопительных приборов без дальнейшего доступа

Безопасность при проведении ремонтно-строительных работ

Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании в помещения, где он выполняется, для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции.

ВНИМАНИЕ!

В случае необходимого допуска для проведения ремонтных работ (прочистки канализации/замены стояков, доступа к ревизионным люкам) специалистов Управляющей компании или специалистов подрядных организаций, собственник обязан обеспечить свободный доступ к общедомовому имуществу, находящемуся в квартире собственника (письмо Минстроя России от 16.01.2019 N 794-АО/06 «О предоставлении доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ»).

ВНИМАНИЕ!

Допуск сотрудников подрядных организаций в технические и служебные помещения Вашего дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

6. 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 на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

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.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса РФ:

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.

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
- устройство дополнительных кухонь и санузлов
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений
- перенос, демонтаж и устройство дверных проемов

ВНИМАНИЕ!

По общему правилу, размещение мокрых зон над жилыми комнатами и кухнями не допускается. (см. «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 13.05.2022 №361/пр)).

ВНИМАНИЕ!

Переустройство 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.

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!

Производить демонтаж монолитных элементов (конструкций из армированного бетона) в кладовых и жилых помещениях.

8. ЭКСПЛУАТАЦИЯ КВАРТИР

8.1 ОКОННАЯ СИСТЕМА

В Ваших квартирах установлены окна из ПВХ профилей Veka Softline 70 или Funke Premium 70 из двухкамерной профильной системы.

Детали фурнитуры обладают высокой прочностью и надежностью, защитное покрытие фурнитуры обеспечивает повышенную антикоррозийную устойчивость.

Окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации.

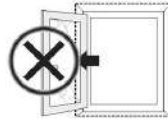
Профилактическое обслуживание окон необходимо проводить регулярно силами Собственника.

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».

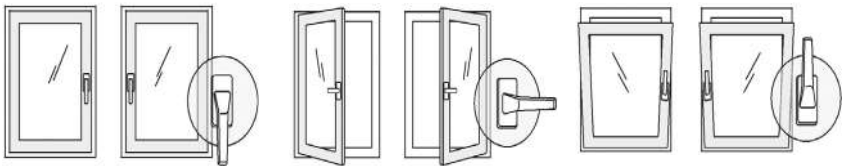


д) Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.



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

Открывание 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».

ОТКРЫВАНИЕ ВИТРАЖНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

В квартирах 4 этажа на террасах установлены витражные двери и окна ALUTECH из алюминиевого профиля.

Террасные двери ALUTECH гармонично дополняют интерьер и обеспечивает удобный выход на террасу.

На всех балконах установлены двери из ПВХ профиля. Данные двери не подвержены коррозии, обладают долговечностью, не требуют дополнительной покраски и отделки, способны длительное время сохранять свои свойства, обеспечивая легкое и плотное открывание и закрывание.

На балконные двери устанавливается оконная фурнитура, которая обеспечивает прижим рамы и створки по периметру и, тем самым, идеально защищает помещение от непогоды.

Нельзя допускать физических нагрузок на двери, они могут повредиться. Также нужно следить, чтобы дверь всегда плотно прижималась к дверной раме при закрытии. Для балконных и входных дверей это особенно важно. **Все зависит от Вас:** если соблюдать эти простые правила, двери надежно будут выполнять свои функции и прослужат долго.

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.

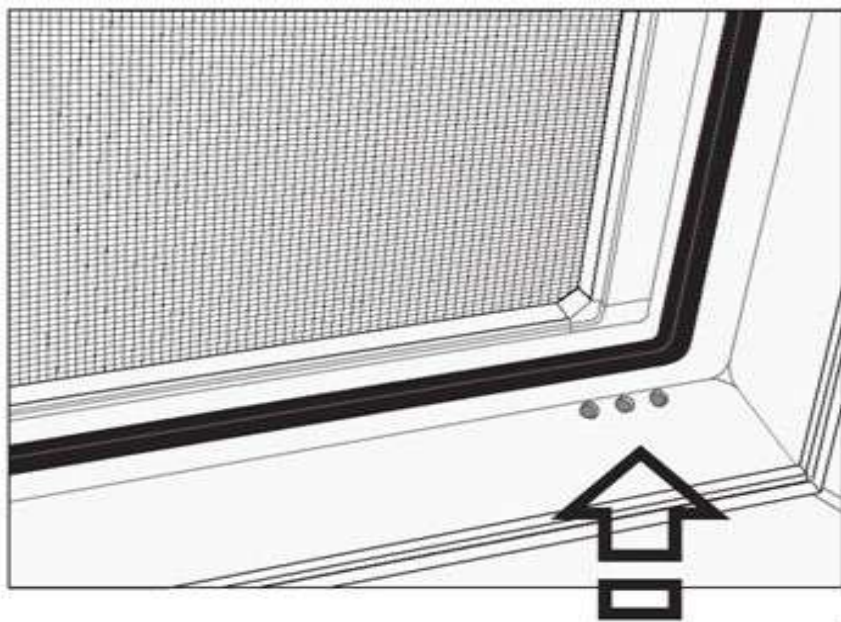
Удаление пятен. Для удаления с поверхности пластика остатков масла или краски, пятен никотина или ржавчины, следов шариковой ручки или фломастера можно использовать отбеливающий состав для пластика из комплекта по уходу за окнами или спирт питьевой.

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.

В целях предотвращения промерзания оконных откосов, рам, устройство и утепление подоконника следует производить с учетом положений ГОСТа 30971-2012. Межгосударственный стандарт. Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», СНиПа 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

ВНИМАНИЕ! Условиями договора долевого участия не предусмотрена установка внутреннего подоконника. Установка осуществляется Собственниками помещений самостоятельно.

8.2 ВХОДНАЯ ДВЕРЬ

Мы установили в Ваших квартирах надежные входные двери.

В Вашем доме установлены металлические двери Титан со следующими характеристиками:

- Короб из стали 1,2 мм;
- Толщина полотна 66 мм;
- Наполнение – пенополистирол 1 класса 0,87 м²град С/Вт;
- Внутренняя сторона декорирована МДФ 6 мм с высокоустойчивым меламиновым покрытием, которое не впитывает влагу и устойчиво к механическим повреждениям;
 - Два разносистемных замка Промет, 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.

ЧТО ДЕЛАТЬ НЕ СТОИТ

- Закрывать дверь при выдвинутых ригелях замка(ов).
- Самостоятельно разбирать и (или) ремонтировать замок.
- Подвергать полотно дверного блока механическим нагрузкам. Открывать или закрывать дверной блок, 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, исключающим 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.

8.3 ПОЛЫ

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

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

8.4 ТЕРРАСЫ И БАЛКОНЫ

В некоторых квартирах на 4 этажах Вашего дома проектом предусмотрены ТЕРРАСЫ.

Для безопасного и комфортного нахождения на террасе установлено стеклянное защитное ограждение высотой 1200 мм с мини стойками «солдатик». Демонтаж и/или самовольное изменение конструкции данного защитного ограждения не допускается!

В некоторых квартирах на 1 этажах проектом также предусмотрены ТЕРРАСЫ с металлическим ограждением высотой 1200 мм. Демонтаж и/или самовольное изменение конструкции данного защитного ограждения не допускается!

Также в большинстве квартир проектом предусмотрены БАЛКОНЫ с металлическим ограждением. Демонтаж и/или самовольное изменение конструкции данного защитного ограждения не допускается!

ВНИМАНИЕ! Допустимая распределенная нагрузка на балконах и террасах не более 300 кг/метр²!

При эксплуатации террасы/балкона не допускается:

- размещение вещей, весом более установленного данной Инструкцией
- захламление
- остекление

- самовольная замена ограждения
- самовольная установка козырьков
- установка оборудования кондиционирования воздуха на внутренней и внешней сторонах ограждений
- самостоятельная установка освещения на фасаде здания
- сбрасывание утрамбованного снега, льда, воды, строительного и прочего мусора
- демонтаж кровельного пирога

Для удаления осадков в виде дождя с террасной доски, предусмотрена водосточная система.

8.5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Источник водоснабжения в Вашем доме – городской водопровод.

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

Стояки и индивидуальные приборы учёта расположены в 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 санитарнотехнических приборов.

ВНИМАНИЕ!

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

- Не допускается выливать в сантехнические приборы легковоспламеняющиеся жидкости, строительные смеси, клеи, кислоты и пр.;
- 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.

ВНИМАНИЕ!

Все работы по ремонту и замене внутридомовой инженерной системы водоотведения (являющейся общедомовой собственностью), состоящей из канализационных выпусков, фасонных частей, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений выполняются Вашей Управляющей компанией.

Самостоятельное вмешательство в общедомовые инженерные сети
ЗАПРЕЩЕНА!

8.6 СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

В Вашем доме предусмотрена система отопления на основе электрических конвекторов фирмы «Ballu» или фирмы «БРИЗ БК 200Ф».

Отопление квартир осуществляется от электрических конвективных обогревателей мощностью 500Вт, 1000Вт, 1500Вт, 2000Вт. Мощность обогревателя зависит от площади отапливаемого помещения.

Нежилые помещений оборудованы конвективными обогревателями мощностью 1000 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 следует 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!
- Не оказывайте значительные нагрузки на приборы отопления.
- 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.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО СТОИТ ПОМНИТЬ О ВАЖНОСТИ СОБЛЮДЕНИЯ ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНОГО РЕЖИМА В ПОМЕЩЕНИЯХ

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.

В жилом помещении/нежилом помещении необходимо поддерживать температуру, влажность воздуха и кратность воздухообмена в соответствии с установленными требованиями¹.

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%.

¹ В соответствии с требованиями п. 4.4 ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1.

Период года	наименование помещения	Воздух, °с		Влажность, %		движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	45-30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки минус 31 °С и ниже	21-23	20-24 (22-24)	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная комната, совмещенный санузел	24-26	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16-18	12-22	НН	НН	НН	НН

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

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации (постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (с изм. от 22.06.2022) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Отопительные приборы размещены по периметру ограждающих конструкций под световыми проемами, согласно требованиям СП 60.13330.2020. Замена типа нагревательного прибора, уменьшения их количества является нарушением проектных решений.

ВНИМАНИЕ!

- **Запрещается заменять отопительные приборы на приборы меньшей мощности, уменьшать количество отопительных приборов, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке**
- **Запрещается отключать отопительные приборы в отопительный период или уменьшать их мощность**
- **Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях**

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).

Повторно обращаем внимание на недопустимость отключения отопления собственниками в квартирах и нежилых помещениях в отопительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней отделки.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! Согласно требованиями ГОСТа 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», влажность в кладовых помещениях не нормируется!

8.7 СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ

В Вашем доме предусмотрена общеобменная приточно-вытяжная система вентиляции с естественным побуждением воздуха и выпуском воздуха на кровлю.

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

В наружных стенах цокольного этажа, не имеющего вытяжной вентиляции, предусматриваются продухи. Воздух удаляется через регулируемые решетки.

ЧТО ДЕЛАТЬ НЕ СТОИТ:

- заклеивать вытяжные вентиляционные отверстия или закрывать их предметами домашнего обихода
- занижать/уменьшать диаметр проходных отверстий естественной вентиляции
- подключать кухонные механические вытяжки в вентканал. Необходимо использовать кухонные вытяжки, работающие на рециркуляцию с применением угольного фильтра

При установке межкомнатных дверей необходимо предусматривать зазор между дверным полотном и полом не менее 5 мм, а для дверей в санузел не менее 15 мм. **Вышеуказанные рекомендации составлены с учетом принципиальных проектных решений.**

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.

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 виде «запотевания» и конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах (в кладовых – на полу), на поверхности наружных стен. **Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени.** Чем суше воздух в квартире, тем менее вероятно выпадение конденсата.

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 РФ № 9-28/200 от 21.03.2002г.)

ВНИМАНИЕ!

В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Особенно, выделение влаги происходит в «переходный период», после включения отопления и понижения температуры наружного воздуха. Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является удаление влаги путем организации достаточной вентиляции и поддержания оптимального температурно-влажностного режима в помещениях!

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»
- непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха оконного блока
- непрерывно - при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание)
длительно - после купания, влажной уборки, ремонта

8.8 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 тарифа, подав соответствующую заявку в ресурсоснабжающую организацию (услуга платная).

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

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 кладовых (№1-63) МКД 19д корп. 1, кладовых (№1-51) МКД 19д корп. 2, кладовых (№1-30) МКД 19д корп. 3 запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше 2,5 кВт;
- В нежилых помещениях (№1-10) МКД 19д корп.1, (№1-4) МКД 19д корп.3 запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше 5,0 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.

ВНИМАНИЕ!

Работы по переподключению электрического кабеля, строго необходимо согласовывать с Управляющей компанией!

8.9 УСТРОЙСТВО КАМИНА

Для некоторых квартир на 4 этажах мы предусмотрели возможность устройства камина!

Камин предназначен для обогрева квартир и помещений, где он установлен. Он может быть использован в качестве **дополнительного источника тепла**.

ВНИМАНИЕ!

Камин не может быть единственным источником тепла!

В целях соблюдения пожарной безопасности необходимо соблюдать следующие правила:

- минимальная высота дымовой трубы, выступающей над кровлей – не менее 1,2 м выше кровли
- обязательна установка искроуловителя из металлической сетки
- проход дымоходной трубы должен быть герметичен

ВНИМАНИЕ!

Допустимо устройство камина с максимальным весом – не более 150 кг.

ВНИМАНИЕ!

Запрещено использовать для сжигания: уголь, кокс, производные продукты, пластмассы, мусор, ветошь и другие горючие вещества.

8.10 ЛИФТ

Жилой дом №19д корп.3 оборудован пассажирским лифтом Brilliant грузоподъемностью 630 килограммов.

Просим Вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам!

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещены правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием:

- а) наименования лифта (по назначению);
- б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);
- в) регистрационного номера;
- г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте.

Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

При эксплуатации лифтов в новом доме допускается повышенный шум в их работе.

ВНИМАНИЕ!**В ЛИФТЕ КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- Транспортирование грузов, строительных материалов, блоков, песка, строительного оборудования, мебели
- Транспортирование иных предметов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение
- Транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов
- Использование лифта не по назначению
- Использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта
- При остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни
- Пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослых
- Пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари
- Курение в кабине лифта
- Прыгать в кабине или кататься на крыше лифта
- Проникать в шахту лифта

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

При нарушении вышеуказанных правил, повлекшее порчу лифта, восстановительные работы проводятся за счет виновных лиц!

8.11 СИСТЕМЫ СВЯЗИ

Интернет и телевидение Поэтажные щиты оборудованы абонентскими коробками кабельного телевидения и интернета. Подключение осуществляется на основании заявления Собственника компании-провайдеру.

Домофон (Система контроля управления доступом)

Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов. Квартирное переговорное устройство 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.

Рекомендации по установке видеодомофона:

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

8.12 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:

- установленного в каждом жилом и нежилом помещении дымового адресного пожарного извещателя
- установленных на путях эвакуации ручных адресных пожарных извещателей, подключенных в самостоятельные кабельные линии для передачи сигналов
- установленной системы оповещения людей при пожаре 2-го типа в подвале здания: (светозвуковые оповещатели «Рокот-3», обеспечивающие во всех помещениях необходимый уровень звукового давления, и световые пожарные оповещатели «ВЫХОД» на путях эвакуации и над эвакуационными выходами)
- предусмотренной системы бесперебойного питания для вспомогательного электропитания противопожарных систем, рассчитанная на 1 час работы
- установленных в подвале металлических двухсекционных пожарных шкафов 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.

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.

9. ЭКСПЛУАТАЦИЯ КЛАДОВЫХ И КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Что можно хранить в кладовых помещениях?

В соответствии с п. 5.15 «СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003», внеквартирные хозяйственные кладовые жильцов, предназначенные для хранения хозяйственных вещей жильцов [кроме хранения взрывоопасных веществ и материалов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, масел, баллонов с горючими газами, баллонов под давлением, автомобильных (мотоциклетных) шин (покрышек), пиротехники], допускается размещать на первом нежилом, цокольном и подвальном этажах

многоквартирного жилого здания при соблюдении требований [2].

Кладовая используется для хранения предметов нечастого использования:

Что можно
хранить в
кладовых
помещениях



Консервы длительного хранения



Детский инвентарь (коляски, санки и т.д.)



Спортивный инвентарь (велосипед, лыжи и т.д.)



Инструменты для ремонта, чемоданы



В целях пожарной безопасности просим соблюдать чистоту и порядок в помещении кладовой: протирать пыль, сортировать предметы, утилизировать лишнее.

**Что нельзя
хранить в кладовых
помещениях**



Взрывоопасное: оружие, пиротехника, боеприпасы



Токсичные материалы (краски, лаки, растворители)



Бытовая химия



Автомобильные (мотоциклетные) шины



Легковоспламеняющиеся вещества (бензин, аэрозоли)



Скорпортящиеся продукты питания

Вентиляция в цокольном/подвальном этаже производится за счет отверстий продухов, установленных в наружных стенах. Воздух удаляется через регулируемые решетки.

Запрещено снимать, перекрывать решетки, забивать строительным мусором.

В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала/кладовой через окна и двери.

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!

Производить демонтаж монолитных элементов (конструкций из армированного бетона) в кладовых и жилых помещениях.

10. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Дом – это не только квартира, это территория всего комплекса. Здесь больше пространства и возможностей, чем в четырех стенах. Устраивайте семейные прогулки, пикники, занимайтесь спортом на свежем воздухе.

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте Управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

ВНИМАНИЕ! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специально отведенном месте «Зона выгула собак» или за пределами Жилого комплекса.

ВНИМАНИЕ! На озелененных территориях запрещается (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (с изм. от 22.06.2022) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»):

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;

- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

ВНИМАНИЕ! Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить. Свежепосеянный газон также нужно беречь. Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом – можно повредить растения.

11. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОМОБИЛЬНОЙ СТОЯНКОЙ

При парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения, ставьте автомобиль только там, где это разрешено, заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей Ваших гостей.

Пользование АС должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов других Пользователей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и **НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**.

- Движение на территории АС осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения, со скоростью не более 5 км/час. Приоритетным правом обладают пешеходы, коляски и т.п.
- Автостояночные площадки на АС используются исключительно для парковки ТС. Использовать Автостояночные площадки для складирования имущества запрещено.
- При неправильном размещении (парковке) транспортного средства на территории АС, в случае создания помех для пользования АС другим Пользователям, Управляющая компания имеет право эвакуировать транспортное средство за территорию АС, расходы по эвакуации возлагаются на виновное лицо.

- Для внесения в электронную базу данных Пользователей АС и оформлению Устройства доступа, Пользователь обязан предоставить Управляющей компании: контактный телефон и номер ТС. Своевременно информировать Управляющую компанию о смене телефона и ТС.
- Пользователь обязан соблюдать очередность движения по территории АС, при въезде/выезде. Преимуществом проезда пользуются транспортные средства, следующие на выезд.

На территории автостоянки запрещается:

- Стоянка автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе.
- Стоянка неисправного автотранспорта.
- Стоянка автомобилей с работающим двигателем.
- Стоянка транспортных средств вне зоны Автостояночной площадки, в т.ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д.
- Курить, употреблять спиртные напитки и наркотические вещества.
- Осуществлять мойку автомобилей.
- Выполнять ремонт транспортных средств, заправлять и сливать топливо, подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле, осуществлять замену колес.
- Двигаться под закрывающийся шлагбаум, в т.ч. препятствовать закрыванию шлагбаума.

12. 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:

При выявлении дефектов (недостатков) Собственники подают заявку в Управляющую организацию, сохраняя у себя сведения по её дате и номеру регистрации.

Сотрудники Управляющей организации производят в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.

В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей организацией Застройщику.

После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик подписывает с Собственником Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах, после чего заявка считается выполненной.

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.

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 (трубы водоснабжения, канализации, счетчики ХВС и др.)	3
Пластиковые окна и фурнитура к ним	3
Входные двери и замки	3
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 или кладовых и их частей;
- Собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры или кладовых;
- Повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры или кладовых, проведенным Собственником или привлеченными им третьими лицами;
- Выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником квартиры или кладовой (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- Износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов и оборудования;
- Повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного 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, проводилось недостаточное периодическое проветривание помещений и т. п.);
- Собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- Необоснованное завышение требований к качеству.
- Дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

13. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ОФИС УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Адрес местонахождения: г. Владивосток, ул. 2-я Линейная, 19, пом.4-9	Режим работы	
	ПН-ПТ	с 9.00 до 18.00
	СБ-ВС	выходной

Каждый день в квартиры поступают свет, вода и тепло. В подъездах, на детских и спортивных площадках порядок. За деревьями и газоном ухаживают. Инженерные системы исправны.

Эту работу выполняет команда управляющей компании
«Садовый квартал».

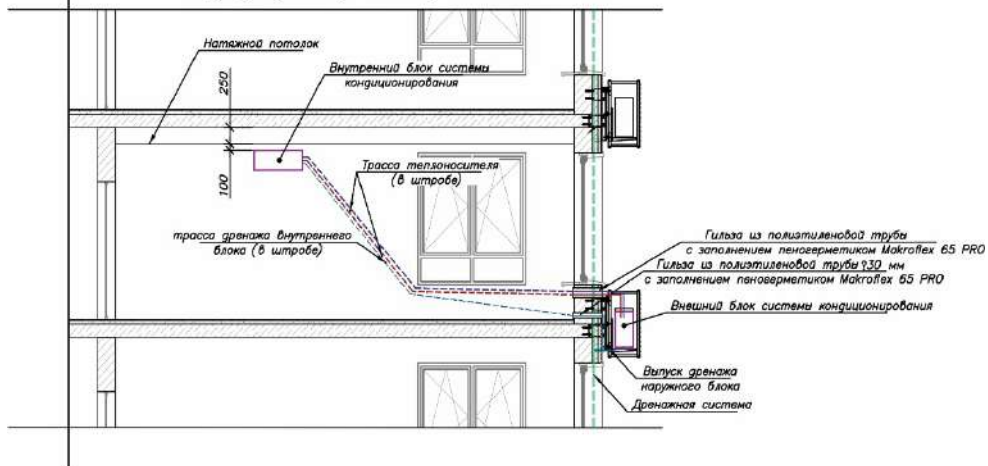
ООО УК «Садовый квартал» - это молодая динамично развивающаяся организация, осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации **ЖК «Садовый квартал».**

Чтобы в доме было комфортно жить Вам и Вашей семье, о нём нужно заботиться.

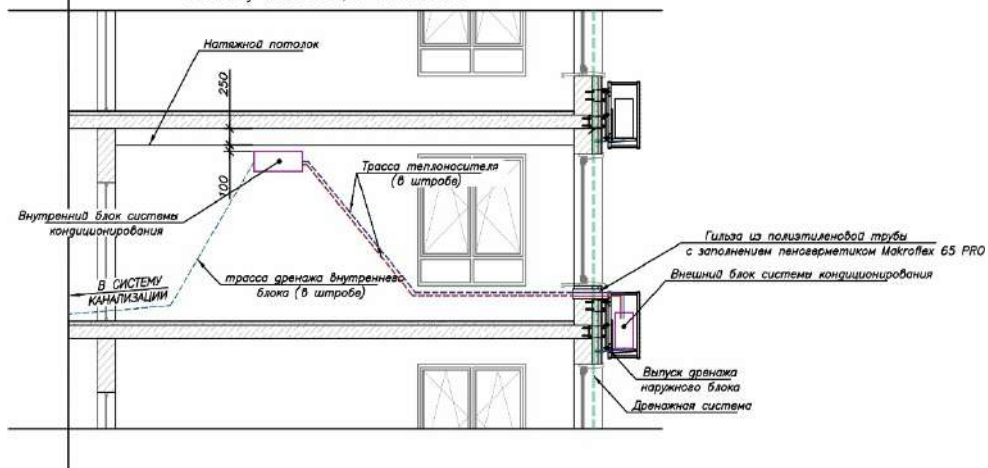
Поэтому, чтобы Ваш жилой комплекс был чистым и ухоженным, не забывайте своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

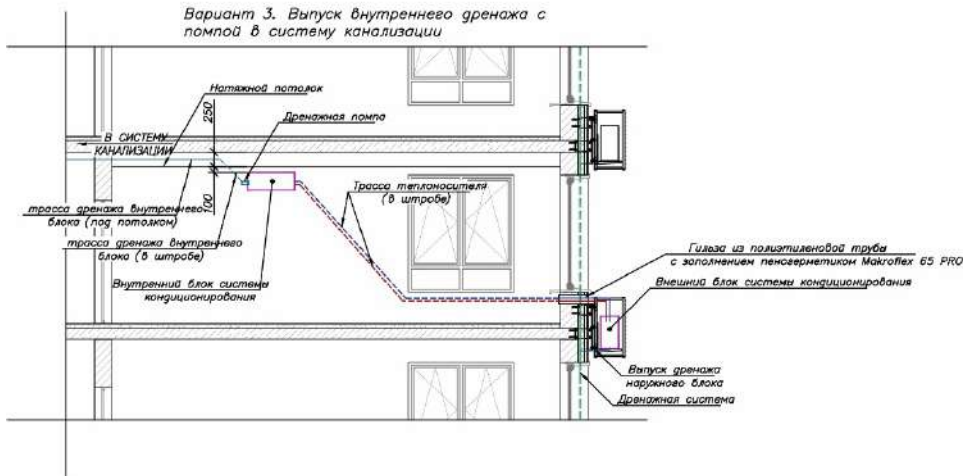
Приложение №1 к Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Садовый квартал»
 Схема установки систем кондиционирования

Вариант 1. Выпуск внутреннего дренажа в наружную дренажную систему самотеком



Вариант 2. Выпуск внутреннего дренажа в систему канализации самотеком





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 ПОД ОКНАМИ его квартиры.

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.

Все содержащиеся в настоящей памятке сведения носят исключительно информационный характер. Информация, представленная в памятке, не является исчерпывающей и может меняться.



ЗАМЕТКИ

