



**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, расположенного в многоквартирном жилом здании по адресу:
Ростовская область, г.Каменск-Шахтинский, ул.Красная, 62б.**

Настоящая инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Строительное управление №5 Каменск».

Адрес (место нахождения): 347800, Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Заводская, д. 51 ОГРН 1166196051922, ИНН 6147039135, КПП 614701001, Р/сч 40702810952090011898 Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г.Ростов-на-Дону К/сч 30101810600000000602 БИК 046015602

Сведения о проектировщике многоквартирного дома: ООО «АС-Проект» ОГРН 1066155049620 ИНН 6155044717 Адрес: 346500, Ростовская обл., г.Шахты, ул. Садовая, д.10, офис 32.

Правообладатель – физическое или юридическое лицо, принявшее от Застройщика по акту приема-передачи объект долевого участия в строительстве, по заключённому с Застройщиком договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого здания, либо физическое/юридическое лицо, которое приобрело право собственности на данный объект недвижимости.

Объект долевого строительства – жилое/нежилое помещение, подлежащее передаче Правообладателю по Акту приема-передачи, по заключённому с Застройщиком Договору участия в долевом строительстве многоквартирных жилых зданий по улице Красной в южном направлении от жилого дома 62 в городе Каменске-Шахтинском Ростовской области либо по Договору купли-продажи (далее – Объект).

I. Общие положения

1. Общие рекомендации по эксплуатации объекта долевого строительства.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона N214-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»; закона РФ от 01.02.1992г. No2300-1 «О защите прав потребителей», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в Объекте, осуществляемых самим Правообладателем или привлеченными им третьими лицами, Правообладатель обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации объекта.

Правообладатель должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять её требования, следовать её рекомендациям, обеспечить её исполнение всеми проживающими в данном Объекте, в случае перехода прав собственности на данный объект – передать инструкцию новому собственнику.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства правообладатель получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несёт бремя его содержания и несёт ответственность за сохранность и правильную его эксплуатацию.

За действия (бездействия) правообладателя, или привлечённых им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, правообладатель несёт ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на него возлагаются обязательства по возмещению причинённого ущерба.

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

Правообладатель в рамках Договора с обслуживающей организацией (Управляющей компанией) обязан допускать представителей обслуживающей организации (Управляющей компании) (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций, для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей.

В случае отсутствия Собственника и/или иного Пользователя помещения при возникновении аварийной ситуации, Собственник и/или иной Пользователь помещения обязан обеспечить доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение представителю обслуживающей организации (Управляющей компании) для ликвидации аварии через доверенных лиц. Доверенные лица, их фамилии, имена и отчества, контактные телефоны заблаговременно в письменной форме представляются в Управляющую организацию.

Правообладатель обязан:

Использовать помещение в соответствии с его назначением, а также с учётом ограничений использования, установленных жилищным законодательством.

Соблюдать требования жилищного законодательства; требования пожарной безопасности; правила пользования электрической и тепловой энергией; правила пользования системами водоснабжения и водоотведения; правила безопасности в газовом хозяйстве; правила охраны и содержания зелёных насаждений, а также иные, установленные действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления правила, нормы, нормативы и стандарты.

Бережно относиться к помещению, общему имуществу МКД, элементам благоустройства и озеленения, санитарно-техническому оборудованию, обслуживаемому более одного помещения, обеспечить их сохранность. При обнаружении неисправностей или возникновении аварии, либо с момента получения сведений об этом, без промедления сообщить о произошедшем в обслуживающую организацию (Управляющую компанию) для принятия возможных мер к устранению неисправности и аварии.

Не допускать выполнения в Объекте работ или совершения других действий, создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормативные условия проживания граждан других жилых помещений в часы отдыха с 22:00 до 08:00. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома.

Запрещено устанавливать внешнюю часть системы кондиционирования воздуха на фасады здания без письменного согласования эксплуатирующей организацией (Управляющей Компанией/ТСЖ).

В соответствии с СанПиНом 2.1.2.1002-00 п.9 Требования к содержанию жилых помещений:

Запрещается:

- использование помещений для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в помещениях и в помещениях общественного назначения, размещённых в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролётов и клеток, стен, чердачных помещений, других мест общего пользования.

2. Защита от шума (СП 51.13330.2011, СНиП 23-03-2003)

Пол на звукоизоляционном слое (прокладках) не должен иметь жёстких связей (звуковых мостиков) с несущей частью перекрытия, стенами и другими конструкциями здания, т.е. должен быть «плавающим». Деревянный пол или плавающее бетонное основание пола (стяжка) должны быть отделены по контуру от стен и других конструкций здания зазорами шириной 1-2 см, заполняемыми звукоизоляционным материалом или изделием, например, мягкой древесноволокнистой плитой, погонажными изделиями из вспученного полиэтилена и т.п. Плинтусы или галтели следует крепить только к полу или только к стене.

При устройстве пола с основанием в виде монолитной плавающей стяжки и прокладок из минераловатных, стекловатных плит или матов следует располагать по звукоизоляционному слою сплошной гидроизоляционный слой (например, пергамин, гидроизол, рубероид и т.п.) с перехлестыванием в стыках не менее 20 см. В стыках звукоизоляционных плит (матов) не должно быть щелей и зазоров.

В конструкциях перекрытий, не имеющих запаса звукоизоляции, не рекомендуется применять покрытия полов из линолеума на волокнистой подоснове, снижающих изоляцию воздушного шума. Допускается применение линолеума со вспененными слоями, которые не влияют на изоляцию воздушного шума и могут обеспечивать необходимую изоляцию ударного шума при соответствующих параметрах вспененных слоев.

Для увеличения изоляции воздушного шума стеной или перегородкой, выполненной из железобетона, бетона, кирпича и т.п., в ряде случаев целесообразно и использовать дополнительную обшивку на откосе.

В качестве материала обшивки допускается использовать: гипсокартонные листы, твердые древесноволокнистые плиты, хризотилцементные листы и подобные листовые материалы, прикреплённые к стене по деревянным рейкам, линейным или точечным маякам из гипсового раствора. Воздушный промежуток между стеной и обшивкой целесообразно выполнить толщиной не менее 0,05 м. и заполнять мягким звукопоглощающим материалом (минераловатными или стекловолокнистыми плитами, матами и т.п.).

Двери. Повышение изоляции воздушного шума дверями может быть достигнуто за счёт увеличения поверхностной плотности их полотна, за счёт плотной пригонки полотна к коробке, за счёт устранения щели между дверью (воротами) и полом при помощи порога с уплотняющей прокладками, а также за счёт применения уплотняющих прокладок в притворах дверей. Щели и неплотности между коробкой двери и ограждением, которому она примыкает, должны быть плотно заделаны безусадочным раствором, упругим материалом. Необходимо также предусматривать запорные устройства, обеспечивающие плотный прижим двери к коробке, замочные скважины должны быть закрыты.

3. Перепланировка и переоборудование

Переоборудование Объекта долевого строительства (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводных и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном законодательством РФ порядке, по согласованию с проектной организацией, и с привлечением специалиста, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.

Перепланировку Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных Объектов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений, ликвидация тёмных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров и т.д.) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном законодательством РФ порядке, по согласованию с проектной организацией, и организацией обслуживающей здание (ТСЖ/Управляющая компания).

Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств – не допускаются.

Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Правообладателей – не допускаются.

Правообладатель, допустивший самовольное переустройство, переоборудование (в т.ч. при производстве работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

Запрещается:

- использование лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламенение и загрязнение;
- установка кондиционеров на ограждениях лоджий;
- переустройство ограждающих конструкций лоджий;
- пробивать вентиляционные каналы или делать в них штробы для прокладки коммуникаций.

4. Температурно-влажностный режим

В течение первых лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого здания, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага. Поэтому главной задачей Правообладателя помещения является её удаление путём организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях.

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

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

- производить проветривание 3-4 раза в день в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;
- в случае появления конденсата на стёклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации»;
- на последних верхних этажах использовать электрические вентиляторы принудительного действия.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в т.ч. флизелиновые, применять красящие составы, исключая паропроницаемость, в первые годы эксплуатации.

5. Вентиляция

Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами.

В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа в квартире образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в Объект через оконные створки либо через специальные отверстия в оконных створках. На последних верхних этажах использовать электрические вентиляторы принудительного действия.

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

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

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

Чем суше воздух в Объекте (т.е., влажность ниже 55%), 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 России N 9-28/200 от 21.03.2002г.)

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

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации.

Нормативная работа системы вентиляции и достаточной воздухообмен в Объекте обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания).

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

При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в Объекте. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона

(не менее 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

Запрещается:

- в зимнее время не отапливать Объект и отключать котёл более чем на 24 часа;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- клеить вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве крепления веревок для просушивания белья);
- использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации Объекта устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в т.ч. устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в т.ч. принудительным вытяжным устройством.

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своем помещении и помещениях других правообладателей, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Правообладателю следует дополнительно вентилировать путём устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей, либо через вентиляционные решетки в дверном полотне.

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

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

Несоблюдение указанных условий вентиляции температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклёвочного слоя, набухание напольных покрытий, разбухание межкомнатных дверей и т.д.

При этом, в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, согласно п. 8.11. ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения» на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций (см. письмо Госстроя России N 9-28/200 от 21 марта 2002 г.).

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

Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми Правообладателями следующих условий:

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

6. Отопление

В жилом помещении установлено индивидуальное отопление. Источником тепла является автоматизированный двухконтурный газовый котёл закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ.

К газовому котлу подведён водопровод для снабжения водой контуров горячего водоснабжения и предусмотрено устройство для заполнения системы отопления и её подпитки. Система отопления выполнена разводкой вдоль стены под котлом по две трубы к каждому радиатору.

Техническое обслуживание и ремонт газопроводов, газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договоров, заключаемых Собственником Объекта.

Сервисное обслуживание и ремонт поквартирных систем теплоснабжения осуществляется на основании договоров, заключённых между владельцами Объекта и специализированной эксплуатирующей организацией.

Внимание!

- Перед началом отопительного сезона, но не реже одного раза в год необходимо выполнять техническое обслуживание котла, промывку теплообменника котла и системы отопления.
- При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации.
- Внешнее покрытие котла нельзя чистить абразивными, едкими и легковоспламеняющимися моющими средствами (такими как бензин, спирт и т.п.). Перед чисткой всегда отключайте котёл сети.
- Регулярно проверяйте значение давления в системе отопления на манометре котла (оно должно составлять 1,0 – 1,5 бар при холодном котле).
- В случае аварийного отключения электроэнергии необходимо проверить работу газового котла. Правообладатель перед использованием котлом должен изучить инструкцию по эксплуатации котла и средств автоматического контроля загазованности помещения.

Запрещается:

Производить дополнительную окраску радиаторов и полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов.

Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

В зимнее время необходимо помнить, что при длительном отключении электроэнергии и остановке котла возможно размораживании системы отопления.

На котёл собственнику выдается соответствующий паспорт.

7. Водоснабжение

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и стоякам, расположенном в Объекте. На вводе в Объект от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

Горячее водоснабжение предусмотрено от газового котла. Исправную эксплуатацию системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-принудительных осмотров, ремонтов и наладочных работ, промывка котла.

При отсутствии владельцев в Объекте нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в Объект незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своего и нижележащих помещений.

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

Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования производить только с письменного разрешения обслуживающей вас организации, силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.

Рекомендуется! Два раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашем Объекте, обслуживающей вас организацией (Управляющей компанией/ТСЖ).

8. Канализация

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

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

Запрещается:

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

9. Электроснабжение

Правообладатель Объекта самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок системы электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную обслуживающую организацию.

Максимально допустимая потребляемая электрическая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд в расчёте на 1 (один) квадратный метр общей площади квартиры составляет 0,0294 кВт на 1 (один) квадратный метр.

Запрещается:

- допускать эксплуатацию приборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- нарушать целостность стены и/или забивать дюбеля, гвозди и пр. на расстоянии ближе 15 см. от трассы скрытой электропроводки.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести мероприятия по обнаружению кабеля (прозвонку кабеля).

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

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

На электросчётчик Участнику долевого строительства выдается паспорт. Эксплуатация счётчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

10. Газоснабжение

Предусмотрено централизованное снабжение жилого помещения природным газом низкого давления. Подача газа осуществляется по стойкам и внутриквартирной разводке к плите и настенному газовому котлу.

Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения, обеспечить исправность вентиляции в помещениях, изучить инструкцию и руководство пользователя к газовому оборудованию.

Система автоматического контроля загазованности отвечает за вашу безопасность и безопасность всего дома в целом. Она состоит из блока питания, блока контроля и электромагнитного газового клапана, установленного на газопроводе на вашей кухне. Содержите их в работоспособном состоянии и не отключайте их!

Владельцы Объекта должны заключить договор на техническое обслуживание системы газопотребления со специализированной организацией.

Газооборудование и газопроводы должны быть доступны работникам службы по эксплуатации газа для осмотра, ремонта или отключения.

Не закрывайте мебелью и другими элементами отделки интерьера доступ к Газопроводу, газовому счётчику, приборам безопасности (система автоматического контроля загазованности САКЗ), дымоходу и самому котлу!

Расстояние от элементов газового оборудования до горючих предметов (в т.ч. натяжного потолка, гипсокартона, мебели и элементов отделки) должно быть не менее 250 мм.

Подобно информации по параметрам установки котла (расстояние от котла до соседних объектов) вы найдёте в документах на газовое оборудование.

Вы избежание сокращения срока службы отопительного котла старайтесь выдерживать режим его работы по отоплению помещений в пределах +45 °С – +65 °С, по горячему водоснабжению +40 °С – +45 °С и в обязательном порядке использовать стабилизатор напряжения для его работы.

Помните, что гарантия на котёл прекращается при его эксплуатации без стабилизатора.

Не допускается использование газовых плит для обогрева.

На газовый счётчик Правообладателю выдается соответствующий паспорт.

По всем вопросам технического обслуживания газовой плиты, обо всех авариях системы газоснабжения и газовых приборов, случае утечки газа незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую газовую службу.

Обслуживание газового оборудования осуществляется специализированной организации по вызову собственника, но не реже, чем 2 раза в год.

В случае прекращения или резкого снижения поступления газа к приборам, а также его утечки в помещении немедленно вызвать аварийную службу.

В случае утечек газа необходимо немедленно закрыть кран у плиты счётчика газа, проветрить помещение, запретить зажигание спичек, курение и пользование электроприборами и незамедлительно вызвать аварийно-диспетчерскую службу.

Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и переустановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах и помещениях не допускается при:

- аварийном состоянии здания или Объекты (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);
- наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;
- отсутствии или нарушении тяги в домовых и вентиляционных каналах, требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;
- наличии запаха газа.

11. Общее имущество в многоквартирном жилом доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридор, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено многоквартирное жилое здание с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного объекта, расположенные на указанном земельном участке.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещения в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Правообладатели помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт Правообладатель помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

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

Правообладатель обязан:

Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допускается их захламление и загрязнение. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши, подвалы. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

Не устанавливать кондиционеры, сплит системы, спутниковые, телевизионные и иные приемо-передающие антенны на фасаде дома, крыше, чердачных помещениях, технических этажах многоквартирного дома без согласования обслуживающей организации (Управляющей компанией/ТСЖ) и в нарушении порядка пользования общим имуществом.

В случае объединения отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов устранять их по мере их накопления, убедившись в безопасности действий.

По мере накопления снега на балконах/лоджиях и козырьках балконов обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности, в т.ч. по отношению к третьим лицам.

Правообладатели необходимо:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, газоснабжения, нарушающих санитарно-гигиенические условия;
- обеспечивать своевременный вывоз бытовых и строительных отходов;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания. При необходимости проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

12. Игровое оборудование

Перед использованием игрового оборудования необходимо убедиться в его безопасности: в надёжности и устойчивости конструкции, а также отсутствие посторонних предметов. Взрослые должны подстраховывать детей от возможного их падения.

Дети до 7 лет должны находиться на детской площадке под присмотром родителей или сопровождающих взрослых.

Использовать игровое оборудование должны только по прямому назначению в пределах его технических возможностей.

Игровое оборудование используется без наблюдения оперативным персоналом, поэтому в целях безопасной эксплуатации пользователи должны производить регулярный визуальный осмотр. При ежедневном осмотре необходимо обследовать деревянные конструкции на износ, а также узлы крепления. Если во время осмотра выявлены неисправности (неполадки), то они должны быть устранены немедленно, если сделать это невозможно, то оборудование должно быть закрыто для использования.

На детской площадке запрещается:

- пользоваться детским игровым оборудованием лицам старше 14 лет и/или весом более 50 кг
- находиться в нетрезвом состоянии;
- мусорить, курить и оставлять окурки, приносить и оставлять стеклянные бутылки;
- использовать игровое оборудование не по его прямому назначению;
- пользоваться неисправным игровым оборудованием;
- перелезать через перила и ограждения, устраивать бравату и бахвальство;
- осуществлять порчу оборудования детской игровой площадки, разводить костры;
- выгуливать домашних животных или допускать их нахождение на детской площадке.

13. Дополнительные условия

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

Нанесённый такими действиями ущерб, также невыполнением данной Инструкции эксплуатации объекта долевого строительства владелец несёт полноту ответственности по возмещению материального ущерба Правообладателям пострадавших от таких действий Объектов и собственникам общего имущества.

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

II. Сведения об основных конструкциях объекта долевого строительства

Общая характеристика многоквартирного дома:

Серия	Индивидуальный
Тип постройки	Многokвартирный жилой дом

Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	Фундамент	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	Монолитная железобетонная лента, толщиной 450 мм.
2	Стены подвального этажа	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	Из сборных бетонных фундаментных блоков ФБС ГОСТ 13579-2018
3	Стены здания	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	- Наружный слой из керамического лицевого кирпича марки по ГОСТ 530-2012 КР-л-пу 250x120x65/1НФ/150/1, 4/50 на цементно-песчаном растворе - утеплитель толщиной 70 мм. - внутренний слой – полнотелый керамический кирпич
4	Перекрытия	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	Плиты монолитные железобетонные
5	Лестницы	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	Монолитные железобетонные конструкции: Площадка 2ЛП30.14-4, Марш 1ЛМ30.14.15-4

Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	Несущие наружные и внутренние стены здания	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	Внутренние стены: Кирпич КР-р-по 250x120x65/1НФ/125/2,0/35/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе
2	Межкомнатные и межквартирные перегородки	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	Из газобетонных блоков по ГОСТ 21520-89 2007, толщиной 100 мм., средняя плотность D600
3	Перегородки «мокрых» помещений (санузлов)	Здание в осях (А-Г)-(1-9)	Из газобетонных блоков по ГОСТ 21520-89 2007, толщиной 100 мм., средняя плотность D600
4	Окна и балконные двери	В наружных стенах здания	Металлопластиковые
5	Кровля	Здание	Плоская рулонная из пароизоляционных, гидроизоляционных и теплоизоляционных материалов.

Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	Вводное распределительное устройство электроснабжения Насосная станция повышения давления	Подвал	Комплексное вводное распределительное устройство электроснабжения индивидуального изготовления

	питьевой воды		
2	Щитки этажные учетно-распределительные со слаботочным отсеком, встраиваемые	На поэтажных лестничных площадках	Тип щитков – согласно спецификации оборудования
3	Котлы отопления и горячего водоснабжения	В кухнях жилых помещений (квартир) здания Для нежилых помещений в теплогенераторной	Котлы настенные двухконтурные газовые для отопления и горячего водоснабжения квартир жилого дома и коммерческих помещений

Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	Домик со счетами, горка	Двор	Детский игровой комплекс
2	Тренажер двухпозиционный, тренажер «Эллиптический»	Двор	Спортивные комплексы
3	Столик шахматный с лавочками, скамьи со спинкой, урны	Двор	Элементы благоустройства
4	Уличные светильники	Двор	Освещение
5	Качели, качалка на пружине «Петушок»	Двор	Игровое оборудование

III. Гарантийные обязательства. Порядок взаимодействия Застройщика с Правообладателем в рамках действия гарантийного ремонта объекта долевого строительства.

На основании п.7 ст.7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторых законодательные акты РФ» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Правообладателем требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Правообладателем Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

Правообладатель вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

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

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в объекте, гарантийные сроки на которые устанавливаются предприятиями изготовителями.

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

Правообладатель обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектной документацией, разработанной проектной организацией, с которой Правообладатель ознакомился при подписании договора долевого участия.

При обнаружении Правообладателем недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком Правообладателю необходимо:

1. Направить заявление письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу Застройщика с указанием: объекта долевого строительства; адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Правообладателя), собственника жилого помещения; перечня обнаруженных Правообладателем недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодными для предусмотренного договором использования;
2. Лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;
3. Ознакомиться и подписать Акт обследования Объекта в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть «Застройщику». В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. **Застройщик обязан:**

1. Направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Правообладателя об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;
- Рассмотреть заявление Правообладателя, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Правообладателя путём обследования.

2. Подготовить Акт обследования Объекта в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента обследования и направить Правообладателю для подписания. После ознакомления с Актом Правообладателя (в том числе при согласии Правообладателя с выводами комиссии полностью либо частично) устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийным в разумный срок.

Аварийно-диспетчерская круглосуточная служба: тел.: (86365) 7-50-59

Управляющая компания - ООО «Каменская управляющая компания»

Адрес места нахождения: Ростовская обл., г. Каменск-Шахтинский, ул. Сапрыгина, 1А

Тел.:(86365) 7-87-28, 5-12-93