

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ЖК СКАЗКА**



*Московская область Истринский район  
с.Павловская Слобода*

## ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с требованиями действующего законодательства, 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»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; 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 по эксплуатации квартиры.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

В соответствии с СанПиН 2.1.2.1002-00 п.9 «Требования к содержанию жилых помещений» **запрещается:**

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Соблюдение требований данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с неправильной эксплуатацией квартиры.

Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр квартиры на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в квартире и инженерно-технического оборудования в соответствии с настоящей инструкцией и действующими регламентами. Осмотр квартиры в рамках данного договора осуществляется один раз в полугодие.

### СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

- строительно-конструктивный тип здания – **монолитно-каркасный**;
- наружные стены технического подполья - монолитный железобетон 160 и 200 мм, обмазочная гидроизоляция в 2 слоя, утеплитель «Пеноплекс-35» 100мм, гидроизоляционная мембрана «Текфонд плюс»;
- наружные стены выше 0,000 – монолитный железобетон 200мм, утеплитель «Rockwool Венти Баттс» 200мм, навесная фасадная система «Альт-фасад» с декоративными элементами: «панель КМЕУ» и «White Hills F154-90», газосиликатные блоки 300мм, утеплитель «Rockwool Венти Баттс» 100мм, навесная фасадная система «Альт-фасад» с декоративными элементами: «панель КМЕУ» и «White Hills F154-90»;
- внутренние стены - (а) монолитный железобетон 120, 160 и 200мм – несущие стены и колонны, б) газосиликатные блоки 200мм – межквартирные перегородки;
- панели перекрытий – монолитная железобетонная плита перекрытия толщиной 200 мм;
- лестницы - монолитные железобетонные, устраиваемые в объеме, ограниченном монолитными стенами жесткости с монолитными площадками; стальная конструкция ограждений лестниц и пандусов имеет антикоррозийное покрытие;

- кровля - совмещенная, утепленная, двускатная, неэксплуатируемая; конструкция кровли: доска обрешечная 25мм, пароизоляционная мембрана «Такобар С»/«Ютафол Н110», деревянные стропила 200х50мм, утеплитель минплита «Rockwool Руф Баттс» 200мм, гидроизоляционная мембрана «Такофол Супер»/«TYVEK SOFT», контрбрус 50х50мм, обрешетка строганный брус 50х50мм, цементно-песчаная черепица «Таунус Браас», снегозадержатели и система безопасного перемещения по кровле, молниеотводы; все деревянные конструкции кровли покрыты огнебиозащитным раствором «Сенеж Ультра»/«Neomid 450»; видимые деревянные конструкции кровли и подшивка свесов, фронтонов и козырьков окрашены грунтовкой «Тиккурила Валти Похьюсте» в один слой и краской «Тиккурила Валти Колор Сатин» в 2 слоя;
- фундаменты - *свайный/ленточный/опорная плита (в зависимости от конкретно взятого дома).*

## ПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА

- Профиль – RENAУ , RAL – Renolit 2052089; цвет фурнитуры – бронза, стеклопакет – двухкамерный.

## ДВЕРИ

- Двери входные в квартиру: блок дверной стальной «Карс» конструкции Карс 60 соответствует ГОСТу 31173-2 Стальные двери, представляет собой конструкцию, состоящую из дверной коробки и дверного полотна, соединенных между собой двумя или тремя конусообразными петлями КАРС с вкладным шариком, приваренными к дверной коробке и полотну; наполнитель двери – минеральная базальтовая вата; вид отделки полотна: наружная отделка разработана специально по дизайну для ЖК Сказка и представляет собой декоративную панель из МДФ, с металлическими нержавеющей вставками (молдингом), покрашенными порошковой полиэфирной краской со структурой «Шелк»; с внутренней стороны — декоративная съемная панель из ламинированной древесно-стружечной плиты (производство фирмы Egger – Германия); замки – индивидуально подобранный двухсистемный замок Гардиан 15.12 с заказными (у завода-производителя) удлиненными ключами, включает в себя одновременно два механизма секретности: сувальдный и цилиндрический; дверные петли – конусообразные петли с вкладным шариком КАРС; число контуров уплотняющих прокладок — 2 контура уплотнительной резины трубчатого профиля, закрывают зазор между полотном и дверной коробкой в закрытом положении блока дверного (ТУ 38.1051902-89); дверная ручка итальянской фирмы Armadillo в стиле «под старину».

## 1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

1.1 Переоборудование Объекта долевого строительства (перенос газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.

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

1.3 Проектной документацией предусмотрена планировка квартир; но изменение данной планировки считается перепланировкой Объекта долевого строительства, требующей получения

разрешения в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.

1.4 На дату передачи Объекта долевого строительства, органом, осуществляющим оказание услуги по согласованию переоборудования и (или) перепланировки жилого помещения, а также выдачу разрешения на выполнение таких работ в установленном порядке, является **Администрация городского округа Истра Московской области**, согласно Постановления администрации городского округа Истра Московской области от 09.08.2017 N 6047/8 (ред. от 13.09.2017) "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги "Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" на территории городского округа Истра Московской области"

1.5 Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, 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 дома, нарушению функционирования противопожарных устройств - *не допускаются*.

1.6 Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства - *не допускаются*.

1.7 Участник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей компанией дома и производства работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, *обязан* привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- использование веранд, террас, балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий).

## **2. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ**

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

2.1 Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Щель под дверьми 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.

2.2 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 стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инfiltrации».

### 3. ВЕНТИЛЯЦИЯ

3.1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с ГОСТ 30494-96.

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

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

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

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

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

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

3.2. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата.

3.5. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок:

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

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

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне и в 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 квартире.

3.7. 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; делать это 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.

#### *РЕКОМЕНДУЕТСЯ:*

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

### *ЗАПРЕЩАЕТСЯ:*

- в зимнее время не отапливать квартиру и отключать котел более чем на 24 часа;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению;
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (например, не рекомендуется устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, располагать вплотную к радиаторам громоздкие предметы, 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;
- уменьшать сечение вентиляционного канала;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;
- устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные приборы и приспособления, которые затрагивают существующую вентиляционную систему квартиры.

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

3.8. В случае постоянного образования конденсата на трубах в кухнях и санитарных узлах собственнику следует дополнительно вентилировать указанные помещения путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей, либо вентиляционные решетки в дверном полотне. При недостаточной эффективности указанных мер собственнику рекомендуется утеплить и гидроизолировать трубопроводы.

3.9. При резких понижениях или повышениих текущей 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 приобрести гигрометр; при отклонении уровня влажности от нормы своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.*

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

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

3.12. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми дольщиками следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п.3.6. настоящей Инструкции;
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата в соответствии с п.2.1 - 2.3.; п.3.1 - 3.12 настоящей Инструкции;

- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

#### 4. ОТОПЛЕНИЕ

4.1. В квартире установлено индивидуальное отопление. Источником тепла является полностью автоматизированный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ.

4.2. К газовому котлу подведен водопровод для снабжения водой контуров горячего водоснабжения и заполнения системы отопления и её подпитки.

Система отопления двухтрубная с параллельным соединением приборов отопления и тупиковым движением теплоносителя.

4.3. Техническое обслуживание и ремонт газопроводов, газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договоров, заключаемых с дольщиками (владельцами квартир).

4.4. Сервисное обслуживание и ремонт поквартирных систем теплоснабжения осуществляется на основании договоров, заключенных между владельцем квартиры 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 или легковоспламеняющимися моющими средствами (такими, как бензин, спирт и т.п.). Перед чисткой всегда отключайте котел от 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. Собственник перед пользованием котлом должен изучить инструкцию по эксплуатации котла и зарегистрироваться в обслуживающей организации («Мособлгаз» или иная компания, имеющая соответствующие лицензии, например, Су25).*

#### *ЗАПРЕЩАЕТСЯ:*

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

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

В начальный период эксплуатации при появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления вызывать представителя эксплуатирующей организации.

4.5 На котел выдается соответствующий паспорт.

#### 5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

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

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

5.3. На вводе водопровода в квартиру установлен фильтр для очистки воды.

**ВНИМАНИЕ:**

*при эксплуатации водопровода необходимо следить за его техническим состоянием, вовремя промывать и менять фильтрующий материал в фильтре (согласно паспорту на фильтр); кран на вводе водопровода в квартиру необходимо не реже одного раза в месяц открывать и закрывать во избежание прикипания.*

5.4. При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избежания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.

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

5.6. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования производить только с письменного разрешения обслуживающей Вас организации и силами специализированной компании.

5.7. На счетчик холодной воды выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

*РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашей квартире, с представителем обслуживающей Вас организации.*

## **6. КАНАЛИЗАЦИЯ**

6.1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

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

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, 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 щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

6.2. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

## **7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**

Выделенная мощность на квартиру составляет 11 кВт.

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

## **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

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

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

7.1. При механическом повреждении или выходе из строя из-за перегрузок вводного кабеля в квартиру смену кабеля производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу застройщику возможно получение на руки проектной документации по системе электроснабжения.

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

7.3. На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

## **8. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**

8.1. Предусмотрено централизованное снабжение объекта долевого строительства природным газом низкого давления. Подача газа осуществляется по стоякам и внутриквартирной разводке к настенному газовому котлу. Трубопроводы и газовые приборы должны быть доступны для осмотра и технического обслуживания.

8.2. На газовый счетчик Участнику выдается соответствующий паспорт.

8.3. По всем вопросам технического обслуживания газовых приборов, обо всех авариях системы газоснабжения и газовых приборов, в случае утечки газа незамедлительно сообщать по тел. 04 (аварийно-диспетчерская служба).

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

## **9. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ**

9.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, 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 расположен данный дом, с элементами озеленения (газонные покрытия, растения) и благоустройства (дорожки, площадки и отмостки, ландшафтное освещение, малые архитектурные формы, детские и спортивные комплексы, площадки для отдыха и т. п.) и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

9.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников и внесенному в протокол общего собрания, 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.

9.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

3) самовольно, без решения общего собрания добавлять или убавлять, перемещать объекты благоустройства и озеленения.

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

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

## **10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

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

За нанесенный такими действиями ущерб, а также за невыполнение данной Инструкции при эксплуатации квартиры владелец несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

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

## **11. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (СОБСТВЕННИКА) 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 о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

11.1. Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Дольщиком (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

11.2. Дольщик 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.

11.3. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

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

11.5. Дольщик обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, разработанной проектной организацией.

11.6. При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком

***Дольщику необходимо:***

- 1.) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
  - объекта долевого строительства;
  - адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (дольщика, собственника жилого помещения);
  - перечня обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования;
  - предложений о порядке и сроках их устранения.
- 2.) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;
- 3.) ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры в течении 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика; подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть Застройщику; в случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта; согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

***Застройщик обязан:***

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

**ТЕЛЕФОНЫ И АДРЕСА ДЛЯ ОБРАЩЕНИЙ:**

*Напоминаем телефоны экстренной помощи с мобильных телефонов (звонок бесплатный):*

- *Пожарная охрана — 101*
- *Полиция (милиция) — 102*
- *Скорая помощь — 103*
- *Аварийная служба газа — 104*
- *Экстренная помощь (МЧС) — 112*

*Газоснабжение:*



