

УТВЕЖДЕНО
Приказом технического заказчика - генерального
директора ООО «Три Эс Групп»
А.Н.Алексейчука от 29.09.2021г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МЕМФИС ТРИ ЭС»**

**Инструкция
по эксплуатации объекта долевого строительства
(квартир, нежилых помещений, машино-мест и общего
имущества) в жилом комплексе, расположенном по адресу:
г. Москва, САО, Головинское шоссе, вл. 11.**

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАКАЗЧИКЕ, ГЕНЕРАЛЬНОМ ПОДРЯДЧИКЕ

Наименование застройщика:	ООО «Мемфис Три Эс»
Место нахождения:	119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д.6, эт. 1, пом. I, ком. 5
ОГРН/ИНН	1167746700483/7707370440
Наименование технического заказчика:	ООО «Три Эс Груп»
Место нахождения:	119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д.6, эт. 1, пом. II, ком. 7
ОГРН/ИНН	5177746233066/7743234185
Наименование генерального подрядчика:	ООО «Три Эс Констракшн Менеджмент»
Место нахождения:	119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д.6, эт/пом/ком 1/ II/1
ОГРН/ИНН	1187746497377/7706453478

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир, нежилых помещений и общего имущества) в многоквартирном жилом доме разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого строительства и Договора участия в долевом строительстве, содержит рекомендации Застройщика по обслуживанию Объекта на основании действующего законодательства и регламентов РФ. Текст инструкции выложен на сайте Застройщик <https://vodnij.talisman3s.ru/sobstvennikam/>.

Соблюдение данной Инструкции позволит участнику долевого строительства, Собственнику (далее – «Владелец») обеспечить комфортную эксплуатацию Объекта в соответствии с его назначением и избежать риски возникновения требований со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией Объекта.

В соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, 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 – «Закон о долевом участии в строительстве»), 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 на Объекте, осуществляемых самим Владелцем или привлеченными им третьими лицами, Владелец обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания Акта приема-передачи квартиры Владелец несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Объекта.

В соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, оборудованию и содержанию зданий и помещений (раздел VIII):

При эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается:

хранение и использование в помещениях общего имущества многоквартирного дома опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений;

объединение вентиляционных каналов кухонь, душевых и санитарных узлов с жилыми комнатами;

загрузка материалов, продукции, товаров со стороны двора многоквартирного дома, где расположены входы в жилые помещения;

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;

- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

При эксплуатации жилых помещений требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;

- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ.

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

1.2. Перепланировку Объекта (перенос и разборка несущих перегородок, перенос и устройство дверных проемов,

разукрупнение или укрупнение квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

13. Перепланировка и переоборудование Объекта, 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.

14. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации Объекта и/или проживания в нем - не допускается.

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

16. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий),
- любое иное вмешательство без согласования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в несущие конструкции здания и другие элементы, обеспечивающие прочность объекта капитального строительства.

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 главной задачей Владельца вновь построенного Объекта является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

2.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные». естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах. 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.

Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами температурно-влажностного режима.

Параметры температурно-влажностного режима в помещении								
Наименование помещения	Температура воздуха		Результатирующая температура		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
Период года: холодный								
Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
Период года: теплый								
Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

22. Согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»:

теплый период года: период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

холодный период года: период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

23. 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 «инфильтрации».

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

3. ВЕНТИЛЯЦИЯ

3.1. В каждом Объекте предусмотрена вытяжная система с механическим побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен.

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

3.3. В соответствии с требованиями СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СП 50.13330.2012. Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 по экономии энергоресурсов на Объекте установлены окна с повышенной герметичностью, но с наличием приточных клапанов.

При закрытых окнах и клапанах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире и пагубно влияет на вентиляционное оборудование. Из-за отсутствия притока свежего воздуха с улицы в помещение не происходит удаление отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой. Вследствие чего 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. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных

температурах наружного воздуха на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций.

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

Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в Объект в конструкции окон предусмотрено наличие приточных клапанов.

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

3.6. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- **заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;**
- **уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;**
- **перекрывать вентиляционный канал кухни принудительным вытяжным устройством;**
- **устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные вентиляционные системы.**

3.7. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Владельцу следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне. Рекомендуется утеплять трубопроводы при образовании конденсата.

3.9. РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

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

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. Вентиляционная система работает в проектом режиме при условии соблюдения всеми владельцами жилых/нежилых помещений в Жилом доме следующих условий:

- регулярное проветривание помещений;
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата;
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по Жилому дому.

4. ОТОПЛЕНИЕ

4.1. Теплоснабжение Жилого дома осуществляется от центральной тепловой системы через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома. В жилом доме смонтирована коллекторно-лучевая система отопления. Отопительные приборы расположены открыто, трубопроводы проложены скрыто в слое цементно-песчаной стяжки пола. При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замены на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

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

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

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
 - температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
 - температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком

температурных параметров;

- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

4.3. Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

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

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

Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии.

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

5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

5.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней магистральной разводкой, 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 в объеме проекта предусмотрено от индивидуального теплового пункта. Исправную работу системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ оборудования. В соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» срок ремонта, связанного с прекращением горячего водоснабжения должен составлять не более 14 дней.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 1 раз в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных на Объекте, обслуживающей Жилой дом организацией.

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 и рассоединения труб;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

6.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумажные полотенца, памперсы, кости, наполнитель для кошачьего туалета, 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;
 - запрещается заделывать в стены или закрывать наглухо в нишах стояки сантехнических коммуникаций (п.6.5.6 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»).

6.3. О случаях засора канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую Жилой дом организацию.

7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

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

7.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использовать неисправные электроприборы и электрооборудование,
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- долбить/штробить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.
- перенос электрического счетчика, нарушение целостности пломбировки счетчика без согласования с Управляющей компанией. Ответственность за несанкционированный перенос электросчетчика, нарушение целостности пломбировки счетчика возлагается на собственника помещения.

В случае необходимости по письменному запросу Владельца у эксплуатирующей (обслуживающей) организации возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

8. ЛИФТЫ

8.1. В каждом подъезде Жилого многоэтажного дома устанавливаются синхронно работающие пассажирские лифты с максимальной грузоподъемностью 400 кг и 630 кг, которые согласно паспорту завода-изготовителя предназначены только для перевозки пассажиров в количестве 5 и 8 человек соответственно.

8.2. При использовании лифтов для перевозки грузов и строительных материалов, установленная гарантия на лифты заводом-изготовителем снимается.

9. СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ

Владелец Объекта несет ответственность перед обслуживающей организацией и надзорными органами МЧС за сохранность целостности и работоспособности систем противопожарной защиты (пожарная сигнализация, оповещение о пожаре, вентиляция, дымоудаления и автоматика дымоудаления).

10. СРОКИ СЛУЖБЫ

10.1. Владелец ознакомлен с информацией о сроках службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, элементов, изделий.

Данные сроки составляют следующие промежутки времени:

- срок службы элементов отделки: *полы МОП керамическая плитка по бетону - 40 лет; полы цементные или плиточные балконов и лоджий - 20 лет; окраска стен МОП эмульсионными составами - 3 года (см. ВСН 58-88 (р));*
- срок службы систем инженерно-технического обеспечения:

1) Система водоотвода с кровли:

- Внутренние водостоки из труб стальных - 20 лет;

2) Водопровод и канализация:

- Трубопроводы холодной воды из труб оцинкованных - 30 лет;
- Трубопроводы канализации чугунные - 40 лет, пластмассовые - 60 лет;

3) Горячее водоснабжение:

- Трубопроводы горячей воды из водогазопроводных оцинкованных труб при закрытой схеме теплоснабжения - 20 лет;

4) Отопление:

- Трубопроводы отопления из водогазопроводных черных труб при закрытой схеме теплоснабжения - 10 лет;

5) Электрооборудование:

- вводно-распределительные устройства (ВРУ) - 20 лет;
- внутридомовые магистрали сети питания квартир с распределительными щитами, внутриквартирная сеть - 40 лет;
- сети дежурного освещения мест общего пользования - 10 лет;
- сети питания лифтовых установок - 15 лет;
- сети питания системы дымоудаления - 15 лет;
- линии питания тепловых пунктов - 15 лет;

6) Оборудование объединенных диспетчерских систем (внутридомовые сети связи и сигнализации):

- проводка - 15 лет;
- щитки, датчики, замки, КИП и д.р. - 10 лет;
- пульт - 5 лет;
- переговорно-замочные устройства - 5 лет;
- автоматическая противопожарная защита - 4 лет;

7) Наружные инженерные сети:

- водопроводный ввод из полиэтиленовых труб - 15 лет;
- дворовая канализация и канализационные выпуски из чугунных труб - 40 лет.
- минимальный срок службы основных конструктивных элементов, изделий (см. ВСН 58-88 (р):

Монолитное домостроение - фундаменты монолитные ж/бетонные - 60 лет; монолитный ж/б каркас (колонны, стены, диафрагмы, перекрытия, балки, ригеля и т.д.) - 80 лет; наружные стены самонесущие газобетонные - 40 лет; перегородки - 30 лет; лестничные площадки, марши, ступени - 60 лет; кровля 25-30 лет (ТехноЭласт); фасад - от 25 лет.

Указанные в п. 10.1 настоящей Инструкции сроки службы зависят от условий эксплуатации. Указанные сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным Договором.

11. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И ВЛАДЕЛЬЦА В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

11.1. На основании п. 7. ст. 7 Закона о долевом участии в строительстве Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Владельцем или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения Дольщиком предусмотренных настоящей Инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

11.2. Владелец после принятия Объекта по Акту приема-передачи вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается Договором и составляет:

- **5 лет** с даты подписания Акта приема-передачи Объекта - на конструктивные элементы Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав;
- **3 года** с даты подписания первого в Жилом доме Акта приема-передачи Объекта - на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта.

11.3. Указанный срок не распространяется на оборудование, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

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

11.5. При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов Объекта, подлежащих устранению Застройщиком, Владельцу необходимо:

1) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:

- объекта долевого строительства;
- его местонахождения, адреса и контактных телефонов Заявителя;
- перечня обнаруженных Владельцем недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества Объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для использования в соответствии с назначением;
- предложений Владельца о порядке и сроках их устранения.

2) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков на Объекте;

3) ознакомиться и подписать Акт обследования Объекта 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.

11.6. 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.

12. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ ЖИЛОГО ДОМА.

Правила проведения строительно-отделочных работ в Жилом доме до состояния, пригодного для проживания (далее - Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в помещениях, находящихся в жилом многоквартирном доме. Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации, а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Правила обязательны для собственников и персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

12.1. Порядок подготовки к строительно-отделочным работам в помещении.

После подписания Передаточного акта на помещения и принятия решения о необходимости строительно-отделочных работ собственник обязан:

12.1.1. Произвести подготовку Помещения к производству строительно-отделочных работ, включающую в себя:

- установку временной раковины, унитаза, емкости для слива строительных растворов;

- обеспечение Помещения средствами оказания первой медицинской помощи (аптечкой), средствами автономной пожарной защиты (огнетушитель);

- получение в Управляющей организации технических условий для разработки проектной документации инженерных сетей, на основании которой будут проведены строительно-отделочные работы в Помещении.

- разработку силами специализированной проектной организации рабочего проекта внутреннего электроснабжения Помещения, на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности), согласование его с Управляющей организацией;

- разработку на основании полученных от Управляющей организации технических условий проекта планировки Помещения, в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств. В случае внесения изменений в планировку Помещения, согласовать проект планировки в установленном законом порядке;

- согласование с Управляющей организацией системы отвода дренажа внешнего и внутреннего блока кондиционера.

12.1.2. По завершении подготовки Помещения к строительно-отделочным работам, предъявить Помещение к осмотру Управляющей организации и после осмотра приступить к производству строительно-отделочных работ.

12.1.3. После начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, защиту лифта и дополнительную уборку МОП Многоквартирного дома в срок течение 5 (пяти) банковских дней.

12.1.4. Представить в Управляющую организацию гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства (перепланировки) Помещения (копию полиса страхования гражданской ответственности или обязательства подрядчика по договору подряда).

12.1.5. Проведение работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида, фасадов, нарушению проектных режимов функционирования технических и противопожарных систем здания, не допускается.

12.2. Производство строительно-отделочных работ.

12.2.1. При производстве строительно-отделочных работ собственник обязан:

- до начала производства работ представить Управляющей организации сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-отделочных работ. По необходимости, оформить доверенность на ответственное лицо, представляющее в дальнейшем интересы собственника по всем вопросам, связанными с проведением работ.

- до начала производства работ передать Управляющей организации копию согласованной проектной документации для ведения общего контроля за ходом работ.

- оборудовать и оснастить зону производства работ (помещение) исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением.

- предоставить в Управляющую организацию письменную информацию о лице ответственном за:

электробезопасность;

соблюдение правил пожарной безопасности;

соблюдение правил производственной санитарии;

-своевременно осуществлять уборку Помещения от мусора, (с вывозом/выносом его в специально отведенные для этого места (бункеры));

- не допускать складирования строительных материалов вне отведенных для этого мест. Разгрузка строительных материалов допускается только через подземный паркинг, необходимо учитывать габариты транспортных средств по высоте для въезда в паркинг и выезд из него. В случае, если автотранспортное средство не проезжает по габаритам (максимальная высота 2 метра), то необходимо обратиться к управляющему ЖК и осуществлять разгрузку через 1 этаж, транспортное средство, которое не проехало по высоте в паркинг, необходимо незамедлительно убрать.

- не допускать перегрузки лифта. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде с дополнительной защитной упаковкой. Груз располагается равномерно по всей площади кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом.

- при производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается перемещать строительные смеси без дополнительной защитной упаковки (строительные мешки).

- при производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается подпирать двери, производить действия включая демонтаж оборудования мешающие работе автоматических доводчиков дверей. соблюдение правил охраны труда и промышленной безопасности.

При производстве строительно-отделочных работ запрещается:

проведение работ, не соответствующих проекту и не согласованных с Управляющей организацией и иными компетентными органами согласно законодательству РФ;

нахождение рабочих в Помещении или на территории Жилого дома с 23.00 до 07.00 без письменного разрешения собственника, согласованного с Управляющей организацией;

проведение шумовых работ с 19.00 до 09.00, а также в воскресные и праздничные дни;
нахождение на территории Жилого дома в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

12.2.2. Управляющая организация обязана:

До начала строительно-отделочных работ выдать собственнику или уполномоченному им лицу пропуска установленного образца в соответствии с предоставленным списком. Пропуск действителен при предъявлении документа, удостоверяющего личность.

С даты подписания Сторонами Акта технического осмотра до даты оформления Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Управляющей организацией, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме механизации строительно-отделочных работ (не более выделенной мощности для Помещения). При несоблюдении собственником или сотрудниками подрядной организации указанного ограничения и приведшего к срабатыванию автоматического выключателя в зоне ответственности УК восстановление электроснабжения считается аварийно-восстановительными работами и оплачиваются согласно действующего тарифа УК.

12.2.3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в Помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звукоизоляции и гидроизоляции, элементов общедомовых систем: отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации, систем контроля и учета энергоресурсов и др.

12.2.4. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

12.2.5. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- горизонтальное штрабление несущих стен;
- любое нарушение целостности вентилируемого фасада;
- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений, несанкционированная установка внешних блоков кондиционеров на фасадах в непредусмотренных проектом местах и др.;
- демонтаж подвесного потолка и прокладка электрических проводов и кабелей в этажных коридорах, лифтовых холлах (местах общего пользования).
- вмешательство в общие коммуникации МКД (вентиляция, отопление, пожарная сигнализация, АСКУЭ, АСКУВ и т.д.) повлекшие ухудшение или отказы (срабатывания) работы автоматики.

12.3. Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации помещения.

12.3.1. Перед началом проведения работ предоставить в Управляющую организацию проект переоборудования и переустройства инженерных сетей ВК с указанием планов разводки: систем горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, (пояснительная записка, чертежные планы с привязкой к месту, спецификацию устанавливаемого оборудования).

12.3.2. В процессе производства работ, Управляющей организацией осуществляется контроль за качеством выполнения работ и их соответствие проекту (при заключении договора технического надзора с УК). При этом в процессе выполнения работ оформляются и подписываются в 2-х экземплярах следующие документы (при необходимости):

- Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции;
- Акт освидетельствования скрытых работ разводки трубопроводов;
- Акт освидетельствования скрытых работ по устройству системы канализации;

12.3.3. Проведение работ на действующих стояках горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей организации.

Заявка на отключение стояков должна быть предоставлена Управляющей организации не менее чем за 48 часов до начала производства работ.

Время отключения стояков горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3-х часов.

Не допускается изменение типа, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры, установленной в зоне ответственности Управляющей организации.

Проведение газо- и электросварочных (огневых) работ допускается не позже 16-00 и только силами аттестованного персонала, с оформлением наряда-допуска, согласованного с Управляющей организацией и зарегистрированного в специальном журнале.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в Помещении, в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, запрещается.

Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

12.4. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

Для начала электромонтажных работ в Помещении необходимо следующее:

- на основании полученных от Управляющей организации технических условий (с указанием установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения и электроосвещения Помещения;

- в обязательном порядке обеспечить монтаж системы уравнивания потенциалов (устройство проводов заземления от шины заземления электрического щита до токопроводящих элементов доступных прикосновению (корпус стиральной машины, трубы горячего и холодного водоснабжения, металлические корпуса вентиляционных систем)

- согласовать рабочий проект электроснабжения Помещения с Управляющей организацией.

12.5. Регламент выполнения работ по системам отопления, вентиляции и кондиционирования.

Перед началом проведения работ предоставить в Управляющую организацию проект переоборудования и переустройства инженерных сетей ОВиК с указанием трассировки: отопления, вентиляции и кондиционирования, (пояснительная записка, чертежные планы с привязкой к месту, спецификацию устанавливаемого оборудования).

Установка наружных блоков кондиционеров допускается в специально отведенных местах (навесных корзинах), с обязательной визуализацией в проектной документации.

Не допускается изменение типа или увеличение мощности отопительных приборов (тепловой расчет запрашивается в офисе управляющей организации) без согласования с управляющей организацией, а также демонтаж и замена запорной регулирующей арматуры.

Предусмотреть отвод конденсата от внутренних блоков кондиционеров во избежание солевых и других отложений на фасаде

здания (его разрушения).

При проведении работ не допускаются снос, пересечение с коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов строительных конструкций, находящихся, в Помещении, проход транзитом через вентиляционные шахты любых инженерных систем.

12.6. Регламент выполнения работ на слаботочных сетях.

Демонтаж, перенос и отключение ручного пожарного извещателя (кнопки пожарного оповещения) и датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей организацией запрещается.

Для начала работ собственник обязан подать в Управляющую организацию заявление (по установленной форме) об отключении шлейфа пожарной сигнализации в Помещении.

Оплатить стоимость работ по отключению и включению шлейфа в соответствии с расценками Управляющей организации.

Включение шлейфа пожарной сигнализации в Помещении осуществляется по заявлению в Управляющую организацию. Специалистами Управляющей организации, и (или) привлеченной специализированной организацией, обслуживающей данную систему, выполняется проверка целостности шлейфа, правильность выполнения монтажа, при отсутствии замечаний Управляющей организацией производится подключение шлейфа пожарной сигнализации в общедомовую систему противопожарной сигнализации.

Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

Собственник несет ответственность за подключение кабеля водоучета ГВС и ХВС, проложенного в Помещении к водомерам и его сохранность. В случае не санкционированного отключения узлов учета ГВС и ХВС от системы АСКУВ собственник обязан предоставлять данные о потребленной воде в УК ежемесячно, при непредоставлении данных счет на оплату ГВС и ХВС выставляется по нормативу (без приборов учета). Восстановление работоспособности узлов учета ГВС и ХВС в автоматическом режиме (подключение к системе АСКУВ с внесением изменений в учетную базу) считается ремонтно-восстановительными работами и оплачивается по тарифам УК.

Собственник несет ответственность за целостность опломбировки приборов учета и в случае её нарушения оплачивает восстановление целостности опломбировки по тарифам УК. В случае возникновения разногласий по количеству потребленных ресурсов (при условии нарушения целостности опломбировки) применяются инструкции ресурсоснабжающих организаций.

При установке нештатного домофонного оборудования в помещении всю ответственность за корректную работу с общедомовой системой домофонной связи собственник берет на себя. Подключение домофонного оборудования в помещении собственника считается дополнительной работой и оплачивается по тарифам УК.

12.7. Окончание выполненных работ и признание помещений пригодным к использованию.

Вывоз с территории Жилого дома ранее ввезенного оборудования и неиспользованных строительных материалов оформляется соответствующим заявлением от собственника или его доверенного лица и пропуском установленного образца, получаемым на охране.

В случае отсутствия договора технического надзора с УК всю ответственность за качество и соответствие нормам строительно-монтажных работ собственник берет на себя.

В случае отсутствия договора технического надзора, УК имеет право не выдавать документы по переустройству и переоборудованию помещения в Жилищную инспекцию и другие контролирующие и надзорные органы.

12.8. Ответственность собственника помещения и подрядной организации.

При нарушении Правил, предусмотренных разделом 12 настоящей Инструкции, собственником или подрядной организацией, ведущей работы в Помещении, Управляющая организация имеет право составить акт по факту нарушения с участием собственника, представителя подрядной организации, а также собственников соседних помещений.

Отказ от подписания акта собственником или представителем подрядной, организацией, ведущей работы в Помещении, не освобождает его от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных актом.

В случае причинения собственником или подрядной организацией, ведущей работы в Помещении, ущерба в ходе проведения строительно-отделочных работ Помещению, общему имуществу в Жилом доме или имуществу третьих лиц, собственник обязан полностью возместить причиненный ущерб.

Собственник, самовольно переустроивший Помещение, обязан за свой счёт восстановить Помещение до первоначального состояния либо узаконить переустройство (перепланировку) в установленном порядке.

При нарушении настоящих Правил, Управляющая организация имеет право:

- приостановить ведение работ в Помещении;

- ограничить (запретить) допуск на территорию Жилого дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в Помещении.

- ограничить электроснабжение Помещения.

До устранения собственником выявленных нарушений, допуск ремонтного персонала в Помещение или на территорию Жилого дома производится в количестве, необходимом исключительно для выполнения требований предписания.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В случае несоблюдения положений Инструкции, а также в случае выполнения Владельцем самостоятельно или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке Объекта, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.д. после ввода Жилого дома в эксплуатацию и приемки Объекта по Акту приема-передачи, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от специальных правил, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта.

В указанных случаях Владелец Объекта также несет полную ответственность по возмещению материального и/или морального ущерба владельцам соседних квартир/нежилых помещений и общего имущества Жилого дома.