МАСТЕРСТРОЙ
группа компаний

Инструкция по эксплуатации

объекта долевого строительства и общедолевого имущества



Лесной квартал

10-я очередь строительства

многоквартирного жилого дома по адресу:
Костромская область, г. Кострома,
Кинешемское шоссе, д. 92

ООО «СЗ СК Норма»

2026

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «СЗ СК Норма»

_____ А.А. Михайлов

7октября 2026 г.

Инструкция по эксплуатации

объекта долевого строительства и общедолевого имущества

многоквартирного жилого домапо адресу:

Костромская область, г. Кострома, Кинешемское шоссе, д.92

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении 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 несёт 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

помещениях.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ. Соблюдение данной Инструкции позволит собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией квартиры.

ПРОЦЕДУРА ГАРАНТИЙНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

• По выявленным недостаткам (дефектам) собственники (владельцы) подают заявки в управляющую компанию (далее – УК). Поступившие заявки (непосредственно в день их поступления) регистрируются диспетчеромУК.

• Заявки передаются диспетчером соответствующим техническим специалистам сервисной службы УК (сантехникам, электрикам, инженерам и т. п.) для осмотра выявленных недостатков (дефектов) и разделения заявок на эксплуатационные или гарантийные. В случаях, когда техническими специалистами сервисной службы УК определяется, что недостаток (дефект), указанный в заявке, не является эксплуатационным, составляется акт по установленной форме.

• Копии гарантийных заявок (с приложенными к ним актами и документами) передаются из УК Застройщику.

• Застройщик осуществляет регистрацию поступивших гарантийных заявок.

• Застройщик согласовывает с собственником-владельцем или его представителем (далее – заявитель) дату осмотра, выполняет осмотр и устраняет выявленные недостатки (дефекты). При осмотре выявленных недостатков (дефектов) особое внимание обращается на соблюдение заявителем инструкций по эксплуатации инженерного оборудования, а также на недостатки (дефекты), вызванные нарушением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, и снижающие эксплуатационные показатели здания идолговечность (срок службы) строительных материалов и изделий, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или)оборудования.

• Все недостатки (дефекты) выполненных работ, смонтированных строительных конструкций, участков

сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования, выявленные при осмотре, записываются в акт общего осмотра. Данный акт составляется в двух экземплярах по утвержденной форме. Один экземпляр акта представляется Застройщику, другой – заявителю. Застройщик обеспечивает информирование заявителя и УК о сроках устранения выявленных недостатков (дефектов) при составлении акта общего осмотра или в другие совместно с ним оговоренные сроки (в случае, когда срок устранения недостатков (дефектов) невозможно определить при осмотре жилого помещения или помещения общего пользования в этом доме).

• Оценка выявленных недостатков (дефектов) производится представителем Застройщика совместно с заявителем. В ходе оценки также определяется категория недостатков (дефектов), в т. ч.:

— недостаток (дефект), препятствующий нормальной эксплуатации (требующий срочного устранения, например невозможность закрытия или открытия оконных рам и т. п.);

— недостаток (дефект), не препятствующий нормальной эксплуатации (не требующий

срочного устранения). Оценка выявленных недостатков (дефектов) производится в соответствии с Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, который утвержден приказом Главгосархстройнадзора России от

17.11.1993, и другими нормативно-техническими документами.

• При внеплановом (непредвиденном) осмотре комиссией, состоящей из представителей Застройщика и УК, устанавливаются повреждения, причиненные зданиям, их отдельным частям и оборудованию в результате возникновения чрезвычайной ситуации, и разрабатываются мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и развития чрезвычайных ситуаций, снижение размеров ущерба и потерь от чрезвычайных ситуаций и ликвидацию чрезвычайных ситуаций.

Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту / обслуживанию квартиры, если:

• износ, повреждения или недостатки (дефекты) квартиры либо ее частей возникли в ходе нормального износа квартиры, либо ее частей;

• собственником (владельцем) квартиры нарушены

требования нормативно-технических документов, проектной документации,а также иные обязательные требования кпроцессу эксплуатации квартиры;

• ненадлежащего качества ремонт квартиры проведен самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными имтретьими лицами;

• выявлены недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником(владельцем) квартиры (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

• возник износ уплотнителей, сантехнических приборов и оборудования;

• повреждения и преждевременный износ возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием,сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) квартиры;

• не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимыедля функционирования оборудования;

• не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание

здания или квартиры;

• вышли из строя комплектующие (например, лампочки и пр.), по которым не заявлено гарантии изготовителя;

• необходим ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

• самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно, без разрешения УК и без наличия проекта) выполнена перепланировка и (или) переустройство.

Работы, не являющиеся гарантийными, производятся за счет собственников (владельцев) квартир.

1. **ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ.**

1.1 Переоборудование Объекта долевого строительства (установка бытовых электроплит взамен газовых плит, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, 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 установленном порядке по согласованной проектной документации 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 проёмов, 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.

1.3 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 допускается.

1.4 Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства - не допускается.

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

ВАЖНО! Выполнять проект перепланировки и производить строительные работы должны организации, имеющие свидетельства о допуске к соответствующим видам работ.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование 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 главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путём организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

2.1 Микроклимат в помещениях должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». Согласно п.4.5. СанПиН 2.1.3684-21 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем 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 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 и полах) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривание»
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме щелевого открывания.

2.3 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.

2.4. При проведении на объекте долевого участия ремонтно-отделочных работ, включающих в себя мокрые процессы (шпатлевка, штукатурка, кладка отдельных перегородок, устройство стяжек и наливных полов, укладка плитки, бетонирование, окраска составами на водной основе и т.п.), необходимо обеспечить эффективное проветривание помещений, во избежание образования конденсата на

стенах и в углах помещений. Для дополнительного просушивания стен и своевременного удаления конденсата, наряду с проветриванием, рекомендуется применять тепловые электронагреватели с разрешенной для электросети нагрузкой.

3. ВЕНТИЛЯЦИЯ.

3.1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с параметрами, установленными действующими нормативными документами.

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

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

3.3 В соответствии с требованиями СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий»по экономии энергоресурсов в квартире установлены окна с повышенной герметичностью.

Окна с повышенной герметичности обеспечивают максимально плотное запирание, 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 50%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

3.4 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 №9-28/200 от 21.03.2002г.)

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

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим щелевого открывания;

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 щелевом режиме.

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.

При режиме щелевого открывания 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 (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 из не по назначению (например, в качестве креплений верёвок для просушивания белья);

-использовать газовые или электрические плиты для обогрева помещений;

- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель (шкафы), особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;

- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе 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 бельё на радиаторах в жилых помещениях;

-размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызывать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;

- демонтировать пароизоляцию швов на оконных откосах;

- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;

- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;

- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;

- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;

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. Кухни и санитарные узлы, в помещениях которых может образовываться конденсат на трубопроводах, Собственнику следует дополнительно вентилировать путём устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей, либо установить вентиляционные решетки в дверном полотне.

3.9. При резких понижениях или повышениях текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы.

Также возможны нарушения в работе системы вентиляции при постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период.

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 ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

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 №9-28/200 от 21 марта 2002 года).

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 рекомендациями настоящей Инструкции;

- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата в соответствии с рекомендациями настоящей Инструкции.

- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по

дому.

4. ОТОПЛЕНИЕ.

4.1. В квартире установлена система индивидуального отопления. 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 контура горячего водоснабжения и для заполнения системы отопления и её подпитки через специальное устройство. Система отопления выполнена тупиковой с разводкой трубопроводов в стяжке пола.

ВНИМАНИЕ: После выполнения подпитки системы отопления до требуемого давления необходимо плотно закрывать вентиль подпиточного клапана!

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

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 1,3-1,5 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 (ООО «Газпром газораспределение Кострома»).

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 и водоснабжения.

В начальный период эксплуатации при появлении течи врезьбовых соединениях и радиаторах отопления вызывать представителя эксплуатирующей организации.

4.4. На газовый котел Участнику выдается соответствующий паспорт

5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

5.1. Снабжение холодной водой предусмотрено трубопроводами 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 горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов, наладочных работ и промывки котла.

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

5.4. Приотсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять в квартире запорный клапан на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания 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 (Например, из вспененного полиэтилена).

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

5.7.На счётчик холодной воды Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в

соответствии с паспортом производителя.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашей квартире обслуживающей Вас организацией.

ВНИМАНИЕ: Так как стояк водопровода подвержен температурным расширениям и при эксплуатации может иметь незначительные перемещения вдоль своей оси, ЗАПРЕЩАЕТСЯ жестко фиксировать трубопроводы разводки системы водоснабжения, расположенные вблизизапорно-регулирующей арматуры (кран, фильтр, регулятор давления (при наличии), счётчик), В противном случае нагрузка от перемещений стояка водопровода будет передаваться на запорно-регулирующую арматуру (кран, фильтр, регулятор давления (при наличии), счётчик), что может привести к разгерметизации, поломке или протечке.

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 на трубах;

- 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 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 щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);

-пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

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

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетями 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 требуется до начала работ провести его прозвонку, для определения точного местонахождения.

7.2. 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.

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

7.4.На электросчетчик Участнику выдаётся 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 трубопроводов к плите и настенному газовому котлу. Трубопроводы и газовые приборы должны быть доступны для осмотра.

8.2.Не допускается использование газовых плит для обогрева.

8.3. На газовый счетчик Участнику выдается соответствующий паспорт.

8.4. По всем вопросам технического обслуживания газовой плиты, обо всех авариях системы газоснабжения и газовых приборов, в случае утечки газа незамедлительно сообщать в «Газпром газораспределение Кострома» по тел. 04(104) (аварийно-диспетчерская служба).

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

8.6. На газовой трубе установлен клапан, перекрывающий газ по сигналу сигнализатора загазованности в случае утечки газа. Сигнализатор загазованности можно располагать только в местах, соответствующих условиям, указанным в инструкции по эксплуатации (паспорте) данного прибора.

9. ДЫМОУДАЛЕНИЕ И ЗАБОР ВОЗДУХА

9.1. Для удаления продуктов сгорания газа при работе газового котла, в конструкции стены проложены коллективные дымоходы.
9.2. Отвод продуктов сгорания от котла до коллективного дымохода предусмотрен по дымоотводящей трубе диаметром 80 мм.
9.3. Воздух для горения подается по коллективному утепленному воздуховоду Ду80 к каждому котлу.
ВНИМАНИЕ! Запрещается закрывать отверстия, обеспечивающие приток воздуха к котлу!
9.4. Для обслуживания коллективного дымохода предусмотрена ревизия на 1-ом, либо на 2-ом этаже т.е. в первой нижней квартире, подключённой к стояку. В части дымохода, где расположена ревизия, проходит только воздух и не проходят продукты сгорания.
9.5. Для коллективного дымохода предусмотрен конденсатосборник на 1-ом, либо на 2-ом этаже т.е. в первой нижней квартире, подключённой к стояку. Отвод конденсата предусмотрен в бытовую канализацию квартир.
Запрещается отключать трубопровод для отвода конденсата от канализации или выпуска кондесатосборника.

10. ЛИФТ

В соответствии с требованиями ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», при эксплуатации лифта выполняются следующие требования:

10.1 Проведение осмотров, технического

обслуживания и ремонта лифта в соответствии с прилагаемой документацией по эксплуатации.

10.2. Осуществление осмотра лифта или контроля за работой лифта посредством устройства диспетчерского контроля (при его наличии), технического обслуживания и ремонта специализированной лифтовойорганизацией.

10.3 Допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию, ремонту и осмотрулифта, контролю за работой лифта посредством устройства диспетчерского контроля (при его наличии) только обслуживающего персонала, аттестованного в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10.4 Недопущение эксплуатации лифта по истечении назначенного срока службы, указанного изготовителем в паспорте лифта.

Для Вашего информирования о порядкеиспользования лифта по назначению, мерах предосторожности, правилах перевозки детей, домашних животных и ответственностиза нарушение правил, в кабине лифта и (или)на основном посадочном этаже вывешиваются правила пользования лифтом, а также табличка с указанием номера телефона длясвязи с обслуживающим персоналом и аварийной службой.

10.5 Если Вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу. Ждите спокойно, не паникуйте!

10.6 При перевозке крупногабаритных предметов просим соблюдать бережное отношение к лифтовому оборудованию – не ударять вносимыми предметами по стенам лифта, особенно по управляющей панели с кнопками, это может привести к поломке лифта.

Внимание! Во время пожара и при другойчрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

11. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

11.1. Для выявления признаков возгорания и оповещения людей о возникновении экстренной ситуации в доме предусмотрена пожарная сигнализация.

11.2. Помещения квартир (жилые комнаты, кухни) оборудуются автономными оптикоэлектронными пожарными извещателями (на батарейках), необходимыми для раннего обнаружения очага возгорания и своевременной ликвидации возникшего

пожара собственными
силами жильцов. Извещатели устанавливаются в удобных местах на потолке. Допускается установка на стенах и перегородках помещений не ниже 0,3 м от потолка и на расстоянии верхнего края чувствительного элемента извещателя от потолка не менее 0,1 м. Извещатели предназначены для выдачи звуковой сигнализации «Пожар» при превышении установленных значений задымленности воздуха помещений в случае возгораний, сопровождаемых появлением дыма. При срабатывании извещатель начинает издавать громкий (85ДБ) прерывистый сигнал до тех пор, пока воздух не очистится. Работают извещатели от внутренних источников питания 9 В, которые необходимо своевременно менять. Извещатели должны быть ориентированы таким образом, чтобы индикаторы былинаправлены по возможности в сторону двери, ведущей к выходу из помещения.

Внимание! Запрещается закрывать автономные пожарные извещатели и прятать их за натяжным потолком или другим видом потолков!

11.3. Помещения прихожих квартир и места общего пользования оборудованы адресными (проводными) извещателями, которые подключены к главному пульту индикации и управления, на котором отображается информация о месте срабатывания пожарной сигнализации.

Внимание! Запрещается закрывать адресные (проводные) пожарные извещатели и прятать их под натяжным или другим видом потолков!

12. ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

12.1.Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Летом, в сухую погоду, поверхности площадок и травяной покроврекомендуется поливать за 20 минут до начала спортивных занятий. Зимой площадки очищать от снега и льда. Оборудование детской площадки предназначено только для детей. Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте УК о выявленных недостатках (дефектах).

Внимание! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специальноотведенном или другом месте.

12.2. Зеленые насаждения, газоны

Внимание! Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почвасырая и мягкая – и газон можно испортить.Свежепосеянный газон также

нужно беречь. Объясните детям, где и как надо передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзяиграть даже зимой, когда они покрыты снегом, - можно повредить растения.

Внимание! Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в т. ч. сухостойных и больных, без соответствующего разрешения недопускаются.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечиваются УК или на договорных началах специализированной организацией. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в т. ч. сухостойных и больных, без соответствующего разрешения управляющейкомпании не допускаются.

12.3. Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места – посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровнымслоем на газоны.

12.4. Сооружения и места для хранения и технического обслуживания автомототранспортных средств

Пожалуйста, при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено.

Внимание! Автомобиль, оставленный в не предназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ.

Внимание! Не допускается встраивать в здания, пристраивать к ним, а также располагать ниже уровня земли автостоянки для автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе.

Внимание! Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

Внимание! Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в т. ч. на газонах, пешеходных тротуарах, набивных

площадках для отдыха, игр, спорта и т. д.

13. ОКНА, БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ, ОСТЕКЛЕНИЕ

13.1. Оконные и балконные дверные блоки из ПВХ-профиля предназначены дляустановки в отапливаемых

БАЛКОНОВ

жилых и общественных зданиях, в которых поддерживается нормальныйтемпературно-влажностный режим внутреннего воздуха согласно СП 50.13330.2024. В состав оконных конструкций из ПВХ-профилей входят:

– контурные элементы из армированного ПВХ-профиля;

– многофункциональная запорная фурнитура;

– встроенный приточный вентиляционный клапан для микропроветривания Air-Box Comfort или аналог (на во всех конструкциях);

– двухкамерные стеклопакеты на окнах и балконных дверях, однокамерные стеклопакеты на остеклении балконов.

13.2. Остекление лоджий не является абсолютно герметичной конструкцией и предназначено для частичной защиты пространства лоджий от пыли, ветра и дождя.

13.4. Остекление лоджий не предусматривает утепление пространства лоджий, так как это ведёт к нарушению теплового режима перекрытий и стен соседних балконов и, как следствие, вызывает конденсат влаги на конструкциях.

13.5. Запрещается оставлять створки окон в открытом положении во время атмосферных осадков, так как дождевая вода или вода от снега, попавшие на Вашу лоджию, приведут к протечкам в Вашу и нежерасположенные квартиры.

13.6.Эксплуатация фурнитурыконструкций ПВХ

• Все операции с запорной ручкой следуетвыполнять без чрезмерных усилий и толькотогда, когда створка находится в прижатом к раме положении. Попытки изменить функцию при открытой или недостаточно прижатой к коробке створке могут привести одновременно к повороту и наклону створки – двойному открыванию. Для восстановления нормального функционирования створки необходимо выключитьблокиратор поворота ручки.

Для этого необходимо перевести подпружиненный клювик блокиратора, расположенный на торце створки, в вертикальное положение. Удерживая блокиратор, перевести ручку в положение «Створка откинута». Прижать верхний петлевой угол створки к раме. Удерживая блокиратор ручки в прижатом состоянии, перевести ручку в положение «Створка распахнута». Отпустить блокиратор.

• Не нагружайте створку дополнительнойнагрузкой в

вертикальном направлении.

• Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна.

• Не вставляйте между рамой и створкойпосторонние предметы.

• Для ограничения доступа детей желательно преобрести средства защиты от открывания (например: запирающиеся ключом оконные ручки, тросовый замок, лепестковый замок)

Внимание! Ребенок не должен находиться без присмотра в помещении, где открыто настежь окно или есть хоть малейшая вероятность, что ребенок может его самостоятельно открыть

• Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.

Осторожно! Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой истворкой.

• При ветре и сквозняке окна и двери должны быть закрыты на запор.

• Фиксация открытого положения створок окон и дверей возможна только при установке дополнительных деталей фурнитуры собственником квартиры (например, при установке ограничителя наклона и поворота створки – «гребенки»). Также ограничение открывания створок окон и дверей с целью предотвращения задевания створок или клапанов приточных об откос возможно только при установке дополнительных ограничителей на откос, створку или

основание окна или двери собственникомквартиры.

• Защита окон и дверей производится с помощью самоклеящейся пленки на производстве. Снятие защитной пленки с профиля и стеклопакетов (заполнения) со стороны помещения производится собственником квартиры. Снятие защитной пленки с профиля и стеклопакетов (заполнения) со стороны улицы производится подрядчиком по фасадным работам.

Правила ухода за окнами

13.7.Уход за профилем конструкций

• Профиль необходимо очищать с помощью обычного мыльного раствора либо спомощью специальных моющих средств, несодержащих абразивных веществ.

• Моющее средство наносится мягкой тканью на

поверхность рамы и оставляется до полного высыхания.

• После этого поверхность профилей необходимо протереть влажной салфеткой.

• Так как ПВХ по химическому составу неустойчив к кислотным растворам, он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном).

Эти замечания относятся и к ламинированному профилю.

13.8. Уход за фурнитурой

• Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее двух раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот или смол (технический вазелин, машинное масло).

• Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применения чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

13.9. Уход за уплотнителями

• Уплотнители изготовлены из современного материала, который тем не менее подвержен естественному старению.

• Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо два раза в

год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (для обработки используйте хорошо впитывающую ткань).

• Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими

средствами или масляными субстанциями.

13.10. Очистка дренажных отверстий

В каждом окне имеются дренажные отверстия для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней наружной части рамы (их легко найти, открыв створку). В процессе

эксплуатации нужно регулярно осматривать дренажные отверстия и при необходимости

очищать их от загрязнения.

13.11. Регулировка элементов фурнитуры

Работы по регулировке и смене элементовфурнитуры, а также снятию или установке

створки окна должно выполнять специализированное предприятие.

14. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ.

14.1. Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживанияболее 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 и несущие 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 и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройство данного дома объекта, расположенные на указанном участке.

14.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленном законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников 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.

14.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

- 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 указанном помещение.

14.4. 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.

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

15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

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

Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации квартиры владелец несет полную ответственность по возмещению материальногоущерба владельцам квартир и общего имущества.

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