

**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартира),  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский муниципальный район,  
Московское с.п., д. Дербыши, ул. Академическая, д. 3**

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства разработана в соответствии с требованиями пункта 1.1. статьи 7 Федерального закона № 214 «ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

После подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства участник долевого строительства (Собственник) несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию объекта долевого строительства.

Соблюдение Инструкции и Памятки новосёла позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски повреждения имущества и требования со стороны третьих лиц, связанные с эксплуатацией объекта.

Собственнику в рамках договора с обслуживающей его имущество организацией (управляющей компанией) необходимо осуществлять совместный осмотр объекта долевого строительства на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций и инженерно-технического оборудования в соответствии с действующими регламентами.

Срок службы Объекта в обычных условиях эксплуатации, согласно Приказа Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" – 80 лет.

## 1. Сведения об инженерных системах

### Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в коридорах устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводный автоматический выключатель.

В жилых помещениях (прихожих) автоматы, разделены на следующие группы:

- Автоматический выключатель освещения;
- Дифференциальный автомат розеточной группы;
- Автоматический выключатель питания эл. Плиты.

Трассы к розеткам и выключателям проложены в стенах вертикально. Под слоем штукатурки. Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода;

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабу (канавки в бетоне для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
- Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ваннных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

В жилом помещении смонтированы выключатели, точка заведения кабельной линии для подключения к интернету (в прихожей в слаботочной коробке), кабель для подключения к сети телевидения (в прихожей в слаботочной коробке).

### Отопление.

Отопление комнат выполнено с нижней разводкой магистрали.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах +20 °С в жилых комнатах и +18 °С в кухнях.
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом, если это не предусмотрено проектом;
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях, если это не предусмотрено проектом.

## **Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Снабжение холодной и горячей водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны/душевые;
- Не допускать поломок санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

царапин;

- Для чистки (акриловой/стальной/чугунной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тканью;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины/умывальники, ванны легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых/стальных/чугунных ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Индивидуальные приборы учета электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения, счётчик тепла – установлены в межквартирном коридоре в нишах коллекторных узлов. Срок гарантии ИПУ определен заводом-изготовителем.

## **2. Пластиковые окна/Балконный блок**

Окна пластиковые из ПВХ профиля с остеклением.

Обслуживание:

При проведении ремонтных работ, необходимо своевременно производить чистку оконных блоков, рам, фурнитуры от пыли, грязи, строительных материалов, во избежание дальнейших поломок конструкций ПВХ. Смазывать фурнитуру, замки, поворотнo-откидное устройство и все подвижные детали специальными средствами.

Все резиновые уплотнители подвержены естественному износу, для продления их срока службы не менее двух раз в год необходимо производить очистку, смазывать их специальным средством.

Окраска уплотнителей и профиля не допускается. Запрещается изменение компоновки, окраски фасадной части остекления.

Необходимо бережное отношение к запирающим ручкам, исключать попадания в замочную скважину посторонних предметов, пыли, грязи; периодически смазывать специальными средствами для замков.

Москитные сетки необходимо устанавливать в соответствии с цветом наружной оконной рамы, для гармоничности с дизайном окна.

Собственнику необходимо самостоятельно удалить защитную пленку с профиля и заводские информационные наклейки на стеклопакетах.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима помещения, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха на внутренней поверхности стеклопакета допускается образование конденсата, в таких случаях конденсат не относится к дефектам оконных конструкций.

Гарантийный срок на ПВХ конструкции (окна/балконный блок) составляет 1 год с даты подписания Акта приема передачи; на фурнитуру (петли, замки, ручки, уплотнительные резинки и т.д.) – 6 месяцев с даты подписания Акта приема передачи.

В случае несоблюдения собственником правил эксплуатации ПВХ конструкций, Застройщик не несет гарантийных обязательств; устранение появившихся дефектов производится собственником за свой счет.

**ВНИМАНИЕ! При передаче квартиры в собственность производится окончательная регулировка створок и механизмов запираения. Последующие регулировки, а так же перевод прижимов в летний/зимний режим выполняются собственником самостоятельно, а при невозможности это сделать привлекаются специалисты Управляющей компании или организаций, имеющих разрешение на выполнение данных работ, за счет собственника.**

## **3. Домофон**

Вход в подъезд оборудован системой контроля доступа. В квартирах смонтированы трубки домофонной связи.

## **4. Входная дверь**

Не допускайте ситуаций, которые повлекут повреждение входной квартирной двери.

Периодически производите очистку двери и её комплектующих смоченной тканью из микрофибры, затем сухой мягкой тканью.

Не допускайте попадания на панель прямых солнечных лучей, так как под их воздействием может измениться цвет, произойти отслоение или растрескивание.

Не реже двух раз в год, смазывайте все подвижные элементы двери.

Не перегружайте ручку двери, во избежание поломки замка, искривления петель, перекоса.

Замки не должны подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию, при самостоятельной разборке, доработке замков, изделие теряет гарантийное обслуживание.

Если в помещении проводятся строительно-ремонтные работы, связанные с повышенной влажностью, возможно образование конденсата на дверном полотне и коробке, который необходимо своевременно удалить, во избежание разбухания.

Срок гарантии на дверное полотно и коробку составляет 1 год с даты подписания Акта приема передачи, на фурнитуру (петли, замки, ручки, уплотнительные резинки) – 6 месяцев с даты подписания Акта приема передачи.

#### **5. Температурно-влажностный режим**

В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага. Основная задача Собственника, обеспечить её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещении.

В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением при помощи вентиляционных каналов.

Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха через оконные створки.

При резких понижениях или повышениях 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 вентиляции.

При отклонении уровня влажности от нормативного, своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещении вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие ламината, разбухание дверей и т.д.

Причинами повышенной влажности могут быть: проведение ремонта в помещении, нависание подоконной доски над батареей более 30%, наличие в помещении большого количества комнатных растений, приготовление пищи и т.д.

Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах, потолках и т.д.) необходимо: производить регулярное проветривание, в случае появления конденсата, постоянно оставлять окна в режиме «инfiltrации».

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ. Согласно СанПиН естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы.

#### **Вентиляция**

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы, расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Нормальная 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. 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.

#### **Внимание:**

- Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции, если вентиляторы не предусмотрены проектной документацией.

- Запрещается создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;

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.

При этом 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 и не является гарантийным случаем.

#### **6. Переоборудование и перепланировка**

Переоборудование и перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органами местного самоуправления на основании принятого им решения.

Переоборудование и перепланировка 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 фасада дома, нарушению функционирования противопожарных устройств, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства (Собственников).

Участник, допустивший самовольное Переоборудование и (или) перепланировку обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

В случае осуществления переоборудования и перепланировки объекта долевого строительства Собственником собственными силами или с привлечением третьих лиц после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и получения объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от действующих норм и правил. Ущерб, причиненный такими действиями, возмещается участником долевого строительства за свой счет.

#### **7. Фасад здания и система кондиционирования**

Собственникам жилых помещений необходимо соблюдать следующие требования к внешнему виду фасадов:

- изменения внешнего вида балконов и лоджий путем изменения размеров, материала, цвета (ограждения), не соответствующие проектному решению здания, сооружения, не допускаются;

- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции для жилых помещений допускается в местах, определенных паспортом фасада в проектной документации. Блоки размещаются внутри остекленных лоджий. В витражных алюминиевых конструкциях выполнена решетка для обеспечения воздухообмена на лоджии.

Фасад МКД является общим имуществом, изменение фасада должно проводиться с согласия собственников.

Внешний блок кондиционера может быть установлен только в специально отведенное под него место (корзина кондиционера).

На фасад здания запрещено выводить трубку отвода конденсата без установки распылителя.

#### **8. Гарантийные обязательства**

Собственник самостоятельно или с привлечением специализированных организаций (в том числе управляющей компании) за свой счет своевременно обеспечивает проведение регламентных работ, связанных с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем и оборудования помещений в соответствии с инструкцией по эксплуатации или паспортом изделия.

Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения в акте приемки, не являются гарантийными. Устранение таких дефектов производится за счет собственников (владельцев) т.к. они могли возникнуть в процессе эксплуатации.

Застройщик так же не несет гарантийных обязательств в случаях, если:

- Собственником (владельцем) или привлеченными им третьими лицами незаконно выполнена перепланировка и (или) переустройство.

- Повреждения или недостатки (дефекты) помещения или его частей возникли в ходе нормального износа.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока. Гарантийный срок на конструктивные элементы, технологическое и инженерное оборудование указан в Договоре участия в долевом строительстве. На элементы, изделия, конструкции, оборудование, гарантийные сроки на которые устанавливаются предприятиями-изготовителями, применяется срок предприятия-изготовителя.

В случае обнаружения неисправности индивидуальных приборов учета, необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

К данной Инструкции прилагается «Инструкция по эксплуатации квартиры», с которой необходимо ознакомиться.