



МЕГАПОЛИС-ПАРК

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Данная инструкция разработана в соответствии с требованиями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г, Постановления Правительства РФ «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» №410 от 14.05.2013г. и содержит правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также иных элементов и изделий. Электронная версия Инструкции размещена на сайте www.megapolis32.ru.

Участник долевого строительства (собственник квартиры, покупатель - далее по тексту собственник) обязан руководствоваться требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов.

Соблюдение вышеуказанных правил и требований позволит обеспечить комфортное проживание в квартире и избежать претензий, связанных с её ненадлежащей эксплуатацией, со стороны третьих лиц.

Содержание

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ	4
3. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ	5
4. ВЕНТИЛЯЦИЯ	9
5. ОКНА И ДВЕРИ ИЗ ПВХ	11
6. ОТОПЛЕНИЕ	14
7. ЭЛЕМЕНТЫ «УМНОГО ДОМА»	15
8. КЛИМАТ-КОНТРОЛЬ ОТОПЛЕНИЯ	16
9. ВИДЕОДОМОФОН	17
10. ЛИФТЫ	17
11. ВОДОСНАБЖЕНИЕ	18
12. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	19
13. КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	20
14. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	21
15. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ (ПОКВАРТИРНЫЕ) УЗЛЫ УЧЁТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ	22
16. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ	22
17. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	24
18. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	25
«ГОРЯЧИЕ ЛИНИИ». КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ	27

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. (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 изменений в некоторые законодательные акты РФ», закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами).
- 1.2. После подписания акта приема-передачи квартиры ответственность за её сохранность и правильную эксплуатацию несёт собственник (Согласно ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 1.3. Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.
- 1.4. В соответствии с СанПин 2.1.3684-21 запрещается:
 - использовать жилое помещение для целей, которые не предусмотрены проектной документацией;
 - хранить и использовать в жилых помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух;
 - выполнять работы или совершать другие действия, являющиеся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающие условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.
- 1.5. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей компании для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

- 2.1. Перепланировку Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.
- 2.2. Переоборудование Объекта долевого строительства (перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.
- 2.3. Не допускаются переоборудование и перепланировка квартир:
- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
 - ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
 - ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
 - ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
 - не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
 - ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, сверх предусмотренных проектом;
 - ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
 - для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- 2.4. Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на изменённые или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном порядке.
- 2.5. Участник долевого строительства (Собственник), допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей компанией дома и производство 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.

2.6. Запрещено:

- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- использовать лоджии не по назначению, размещать на них громоздкие и тяжелые вещи, захламлять и загрязнять их;
- самовольно устанавливать козырьки на лоджиях;
- заниматься переустройством ограждающих конструкций лоджий, которое влечёт изменение фасада дома.

2.7. Лица, виновные в нарушении изложенного порядка, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

3. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ

ВНИМАНИЕ! Несоблюдение условий вентиляции и температурно-влажностного режима 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, деформация напольного покрытия, межкомнатных дверей и т.п.

Во избежание возникновения данных последствий, требуется соблюдение установленных норм и правил всеми жильцами дома – как собственниками квартир, так и их соседями.

Что должны знать жильцы?

В соответствии с установленными нормами и правилами (СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СанПиН 1.2.3685-21. «Санитарные правила и нормы...», ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»), в холодный период года оптимальная температура в жилых комнатах устанавливается в диапазоне 20-22°C (при относительной влажности 30-45%), в кухне и туалете 19-21°C, в ванной, совмещенном санузле 24-26°C.

Отопление помещений посредством индивидуального котла требует ответственного отношения со стороны жильцов. Застройщик и управляющая компания не имеют технической возможности оказывать влияние на формирование индивидуального микроклимата в помещениях квартир. В домах с индивидуальным отоплением именно собственники определяют температурно-влажностный режим в квартире.

Согласно п. 35 Постановления Правительства РФ № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг...», потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

Собственник обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, которое, в частности, заключается в поддержании определённого температурного и влажностного режима, и несет ответственность за вред, причиненный вследствие ненадлежащей эксплуатации внутридомового оборудования (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется при дыхании, комнатными растениями и цветами, во время принятия душа, приготовления пищи, мытья посуды и полов. Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%. При отклонении уровня влажности от нормативного необходимо принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

3.1. Чтобы исключить конденсацию влаги и появление плесени на откосах, окнах, в углах стен, полах, полках, поверхностях наружных стен, а также на ограждающих конструкциях (на лоджиях), необходимо своевременно осуществлять регулярное проветривание помещений:

- 3-4 раза в день по 5-10 минут при открытых окнах и при открытой створке лоджии в режиме «Проветривание»;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в кухню, по возможности, должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта;
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «Микропроветривание».

Появление конденсата при недостаточном доступе воздуха в квартиру.

Некоторые собственники жалуются на плохую вытяжку, однако сами не обеспечивают необходимый приток воздуха в квартиру. Чтобы убедиться, что вентиляционная система исправна, достаточно приложить

лист бумаги к вентиляционному отверстию и обеспечить приток воздуха в комнату (для этого рекомендуется хотя бы на 5 минут установить створку окна в режим «Проветривание», а затем в режим «Микропроветривание»).

Есть те, кто заявляет, что не хочет «отапливать улицу», им дут, они бояться простудиться. Тем не менее, проветривать помещения квартиры необходимо регулярно. Степень интенсивности проветривания необходимо определять индивидуально в зависимости от интенсивности процессов жизнедеятельности в помещениях, приводящих к влагообразованию. Потребление воздуха происходит постоянно в процессе дыхания, готовки и т.п., и свежий воздух должен откуда-то поступать. Однако зачастую приходится сталкиваться с ситуацией, когда квартира большую часть времени «загерметизирована».

Допустимо, когда жильцы плотно закрывают окна, исходя из погодных условий: сильные морозы, ветер, дождь. Однако зачастую это происходит без всякой причины или с целью дополнительной экономии ресурсов.

Новое здание должно высохнуть. При строительстве и отделке много квартирного дома используется большое количество воды, в том числе при штукатурке, стяжке, шпатлевке. Это естественные строительные технологические процессы. Для того, чтобы избежать негативных последствий в период естественной сушки нового здания и, как следствие, образования влаги, плесени и т.п., конструкции дома должны надлежащим образом прогреваться и вентилироваться. Обычно на это может потребоваться 2-3 отопительных сезона после отделки (при всём желании дом не может высохнуть за короткое время). Более 90% проблем исчезают уже после первого отопительного сезона при условии надлежащего соблюдения всеми жильцами режимов отопления и проветривания, а также рекомендаций по температурно-влажностному режиму содержания помещений квартиры.

Однако в случае, если собственники не обеспечивает соблюдение температурно-влажностного режима, а также режима проветривания, они рискуют столкнуться с негативными последствиями, которые, к тому же, могут проявиться и у соседей.

Если стены недостаточно прогреваются, рекомендуем, хотя бы в течение первого года, снять сервоприводы климат-контроля с радиаторов отопления.

Дело в том, что климат-контроль не позволяет батарее нагреваться выше определенной температуры, что не позволит дополнительно прогреть стену. Когда дом достаточно просохнет, приводы можно будет подключить обратно. Если проблем нет, то приводы можно не отключать.

Недостаточное отопление жилых комнат. Это приводит к недостаточному прогреву стен. Некоторые собственники отапливают квартиру «по

кухне», то есть выставляют температуру котла так, чтобы именно на кухне было комфортно. А в жилых комнатах температура в результате может быть недостаточной. При этом собственники заявляют, что при повышении температуры в комнатах, им становится жарко на кухне.

Настройка работы системы отопления должна осуществляться с помощью климат-контроля, а при его отсутствии – посредством коллекторной группы («гребенок»), таким образом, чтобы обеспечивалась надлежащая температура не только на кухне, но и в жилых комнатах.

Установка собственником температуры котла на «минимум» или полное отключение отопления. Некоторые так поступают, рассчитывая обогревать свою квартиру за счет соседей. Таким образом, они не соблюдают температурно-влажностный режим, что приводит к возникновению конденсата, появлению плесени и иным негативным последствиям. Причём они нарушают не только для самих нарушителей, но и для собственников соседних квартир, которые, чтобы прогреть свою квартиру, вынуждены нести дополнительные затраты.

При несоблюдении жильцами температурно-влажностного режима дом фактически отапливается в «шахматном порядке», что приводит к неравномерному прогреву наружных ограждающих конструкций, негативным проявлениям так называемой «точки росы» и т.д.

Обратите внимание на ориентировочные нормы потребления газа, исходя из обеспечения необходимой температуры в помещениях в холодное время (основаны на расчете отдачи тепла от 1 м³ газа):

- 1-комнатная квартира (расчет на площадь 45,6 м²) – 182,4 м³ в месяц;
- 2-комнатная квартира (расчет на площадь 67 м²) – 268 м³ в месяц;
- 3-комнатная квартира (расчет на площадь 94,6 м²) – 378,4 м³ в месяц.

Значительно меньший показатель однозначно подтверждает нарушение режима отопления.

Квартира не заселена. Соблюдать рекомендации, а тем более установленные нормы и требования, необходимо с момента подписания собственником акта приёмки-передачи помещения. Ведь проблемы, возникшие в результате нарушения собственником режима отопления и проветривания, могут проявиться как сразу, так и при дальнейшей эксплуатации помещений по назначению. К примеру, в ситуации, когда собственник, пока не жил в квартире, отключал котёл или держал его температуру на «минимуме», а затем, делая ремонт, поклеил обои на переохлажденные стены и установил вплотную к этой стене шкафы. В результате может образоваться плесень, с которой потом придется долго бороться.

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

3.3. Запрещается / настоятельно не рекомендуется:

- в зимнее время не отапливать квартиру и отключать котел более чем на 24 часа;
- убирать радиаторы отопления, менять их на модели меньшей мощности, чем предусмотрено проектом;
- использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в углах, вешать на наружные стены ковры и картины;
- закрывать приборы отопления, создавая препятствия нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- 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 белье на радиаторах и в жилых помещениях.

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

4. ВЕНТИЛЯЦИЯ

- 4.1. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения собственниками жилья следующих условий:
 - соблюдение требований по температурно-влажностному режиму для предотвращения образования конденсата, в соответствии с требованиями раздела 3 данной Инструкции;
 - регулярное проветривание, в соответствии с требованиями раздела 3 данной Инструкции;
 - соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.
- 4.2. Естественная вентиляция жилых помещений, согласно СанПиН 2.1.3684-21, осуществляется путём притока воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные отверстия в оконных створках (клапан приточной вентиляции в верхней части окон), а также путем вывода его через вентиляционные каналы.
- 4.3. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, ванных комнатах, туалетах.
- 4.4. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИ-

ЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий», щель под дверью кухни, ванной и туалета должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решётки в нижней части дверного полотна. Это позволяет дополнительно вентилировать кухню и санузлы, предотвращая образование конденсата на трубопроводах. В случае недостаточности данной меры, Собственнику рекомендуется трубопроводы утеплять и гидроизолировать.

4.5. Очистка наружной решётки от крупных загрязнений рекомендована 1 раз в год.

4.6. Запрещается:

Засорять каналы естественной вентиляции; уменьшать диаметр выходного отверстия при замене вентиляционной решётки; заклеивать вентиляционные решётки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений верёвок для просушивания белья).

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

4.7. Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (необходимо периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через клапаны приточной вентиляции. Так обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всём его объеме. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, нарушаются микроклимат, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов, что приводит к промерзанию стен и соответствующим негативным последствиям, а возврат к нормальному режиму вентилирования становится очень сложным и иногда невозможным до следующего отопительного сезона.

4.8. 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 системы вентиляции.

4.9. Устанавливая «вытяжку» над плитой в кухне, помните:

Вытяжной зонт не предназначен для вентиляции кухни! Он служит только для удаления загрязнённого воздуха, находящегося в небольшом пространстве над плитой. «Вытяжка» не справляется с воздухом, который поднялся к потолку.

Нельзя перекрывать вентиляционное отверстие в кухне воздуховодом от вытяжки без предварительного конструктивного изменения воздуховода.

Которое обеспечивает работоспособность естественной вентиляции кухни при неработающей «вытяжке».

4.10. **ВАЖНО!** В жилых помещениях под окнами устанавливаются **подоконные приточные клапаны**, создающие естественную приточную вентиляцию. За счёт разницы в давлении воздух с улицы, фильтруясь, затягивается в квартиру.

Проветривает вместо открытого окна, борется с духотой, плесенью и конденсатом на окнах, при этом не снижает шумоизоляцию окна. Не требует специального обслуживания. Важным условием его правильной работы является исправность вытяжных каналов на кухне и в санузлах.



Обслуживание клапана:

Разборка и очистка элементов оголовка рекомендовано раз в три месяца: снять регулировочную ручку, отщёлкнуть крышку оголовка, вынуть и промыть фильтр.

Очистка патрубка в стене с помощью пылесоса рекомендована раз в 6 месяцев.

5. ОКНА И ДВЕРИ ИЗ ПВХ

5.1. В соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий для экономии энергоресурсов в Вашей квартире установлены окна с повышенной герметичностью. Они избавляют Вас от сквозняков, защищают Вашу квартиру от уличного шума, сохраняют в помещении тепло, помогают экономить энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют естественному воздухообмену. (К чему это приводит и как избежать негативных последствий – в разделе 3 данной Инструкции)

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

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим микропроветривания.

5.3. 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, а затем вытирать насухо и смазывать тальком или глицерином.

5.4. Рекомендуется:

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

5.5. Запрещается:

- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

5.6. Будьте осторожны! При открывании и закрывании окна не ставьте руки между рамой и створкой. Это может привести к травме.

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

5.8. В каждом окне имеются каналы для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней части рамы. В процессе эксплуатации необходимо регулярно их осматривать и очищать от загрязнения.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, согласно п. 9.14 ГОСТ 24866-2014 «Стеклопакеты kleеные строительного назначения», на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не относится к дефектам объекта долевого строительства и оконных конструкций (см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21.03.2002 г.).

Причиной появления конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов окон может являться неэффективность приточно-вытяжной вентиляции, повышенная влажность (при проведении ремонта, приготовлении пищи, стирке и сушке белья, наличии большого количества комнатных растений и т.п.), а также недостаточная температура теплоносителя в системе теплоснабжения. Рекомендуется исключить негативные факторы, а также проверить работу климат-контроля.

Эксплуатация окон и дверей из ПВХ и уход за ними

Современные окна и двери из ПВХ обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Эти конструкции, наряду с системами отопления и вентиляции, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного

климата в помещении. Нарушение правил эксплуатации может повлечь поломку изделий и отказ от гарантийных обязательств.

Во избежание деформации полотна балконной двери не рекомендуется оставлять её открытой для проветривания на длительное время.

Уход за фурнитурой

Необходимо беречь элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки и прочих материалов при проведении ремонтно-строительных работ. Пользоваться окном и балконной дверью будет легче, если при открывании и закрывании слегка нажимать на раму.

Все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать. Нанесение смазки осуществляется кисточкой (возможно применение машинного масла). Трущиеся части фурнитуры необходимо смазывать минимум 1 раз в год:

- Техническим вазелином – цапфы и ответные планки
- Машинным маслом – внутренние узлы с помощью любой маслёнки через отверстия по периметру фурнитуры

ВНИМАНИЕ! При обслуживании фурнитуры следует применять только такие чистящие средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры. Не используйте агрессивные, кислотосодержащие чистящие средства.

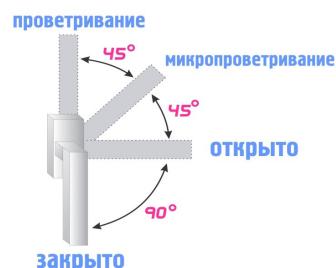
Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и навешивание створки должны производиться только квалифицированными специалистами.

Часто встречающиеся неисправности	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Ручка на окне или балконной двери разболталась	Издергки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять планку, находящуюся под ручкой, развернуть её в горизонтальное положение, затянуть винты под планкой
Верхняя петля вышла из зацепления («двойное открывание»)	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение, когда створка наклонена (Режим «Проветривание»)
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Ослабить прижим створки (см. регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»)
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима (см. регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»)
Образование конденсата	Большая влажность	Проветрить помещение
	Низкая температура в помещении	Повысить температуру выше +20 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционного канала
	Перекрыт поток тёплого воздуха	Не заставлять предметами подоконник, не завешивать окно

Если рекомендации не привели к устранению неисправностей, следует обратиться в сервисную службу.

Неправильная регулировка может привести к выходу окна из строя.

Положение створок. Схема поворота ручки.



Регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»

Уход за рамой

Раму пластикового окна необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств.

Внимание! Категорически запрещается использовать для удаления загрязнений с поверхности окон наждачную бумагу или другие чистящие средства, содержащие абразивные материалы, в также различные растворители.

При вытирании пыли с окон сухой тряпкой образуется статическое электричество. Из-за этого окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать этого, используйте антистатик.



6. ОТОПЛЕНИЕ

- 6.1. В квартире установлено индивидуальное отопление. Источником тепла является полностью автоматизированный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ.
- 6.2. К газовому котлу подведен водопровод для снабжения водой контуров горячего водоснабжения и предусмотрено устройство для заполнения системы отопления и её подпитки.
- 6.3. Система отопления жилого дома – однотрубная с горизонтальной разводкой трубопроводов в конструкции пола. Установлена система водяной «тёплый пол» во всех помещениях квартир на 1-ом этаже; в квартирах выше 1-го этажа – на кухне, лоджии, в прихожей, с/у и ванной комнате.
*При установлении режима отопления, а также при проведении ремонтных работ (во избежание повреждения) необходимо учитывать наличие в помещении системы «тёплый пол».
- 6.4. Сервисное обслуживание и ремонт поквартирных систем теплоснабжения осуществляется на основании договоров, заключенных между собственником и специализированной организацией.

6.5. На котел собственнику выдается соответствующий паспорт.

6.6. **ВНИМАНИЕ!** При эксплуатации газового котла необходимо соблюдать следующие требования:

- Перед использованием котла собственник обязан изучить инструкцию по эксплуатации котла и заключить договор на техническое обслуживание со специализированной организацией.
- Перед началом отопительного сезона, но не реже одного раза в год, необходимо выполнять техническое обслуживание котла.
- При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя организации по техническому обслуживанию и ремонту.
- Внешнее покрытие котла нельзя чистить абразивными, едкими или легковоспламеняющимися моющими средствами (бензин, спирт и т.п.). Перед чисткой всегда отключайте котел от сети.
- Регулярно проверяйте значение давления в системе отопления на манометре котла (оно должно составлять 1,0 – 1,5 бар при холодном котле).
- В случае аварийного отключения электроэнергии необходимо проверить работу газового котла.

6.7. Запрещается:

- производить дополнительную окраску радиаторов и полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов;
- заменять отопительные приборы, уменьшать количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом;
- класть грузы или становиться на приборы отопления.

6.8. Необходимо помнить, что в зимнее время при длительном отключении электроэнергии и остановке котла возможно размораживание системы отопления. Кроме того, снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков.

7. ЭЛЕМЕНТЫ «УМНОГО ДОМА»

В квартире установлены* климат-контроль отопления, датчики контроля загазованности, видеодомофон и современная пожарная сигнализация (*при условии комплектования Застройщиком жилого помещения указанными элементами и оборудованием).

Собственник жилого помещения несёт полную ответственность за целостность и сохранность данного оборудования. Подключение и обслуживание оборудования осуществляется специализированными организациями. В случае необходимости отключения, демонтажа и/или переноса любых датчиков данные вопросы в обязательном порядке согласовываются с ними. Восстановление работоспособности систем воз-

можно только техническими специалистами. За данную услугу взимается дополнительная плата.

Въездные ворота оснащены микродвигателями, открываются и закрываются АВТОМАТИЧЕСКИ! Во время их движения применять к ним физическую силу категорически запрещено. Это приведёт к выходу оборудования из строя.

Климат-контроль отопления



Жильцы с помощью электронных дисплеев могут регулировать температуру в помещениях по своему желанию.

Система контроля загазованности



Газоанализаторы с электромагнитным клапаном-отсекателем газа устанавливаются в каждой квартире и применяются для контроля содержания природного газа и оксида углерода (угарного газа) в воздухе контролируемых помещений, а также перекрытия подачи газа в аварийных ситуациях.

Электронные ключи



Для доступа на территорию жилого комплекса и на этажи выдаётся электронная карта и ключ-«таблетка». **ВНИМАНИЕ!** На каждом этаже установлена своя кодовая дверь.

Автоматические ворота



Ворота открываются автоматически при поступлении сигнала на GSM-модуль: достаточно набрать определённый номер телефона. Автоматика реагирует только на звонки с телефонов, внесенных в базу.

ВНИМАНИЕ! Необходимо сообщить в управляющую компанию свой номер для внесения в базу данных. Чтобы приобрести индивидуальный пульт для открывания ворот, обратитесь в обслуживающую организацию.

8. КЛИМАТ-КОНТРОЛЬ ОТОПЛЕНИЯ



Терmostat для теплых полов предназначен для ручного, автоматического и программируемого управления кабельными системами электрического обогрева.

Включение и отключение терморегулятора.

Нажмите кнопки «вверх» или «вниз» для регулировки температуры в ручном режиме. На дисплее отображается знак «ручной режим» .

Текущая температура (измеряемая датчиком пола или встроенным датчиком окружающего воздуха) отображается на дисплее справа, требуемая (заданная пользователем) и время — слева.

Больше информации – в Инструкции к термостату E51.716.

ВАЖНО! Задавая температуру в помещении, где уложен «тёплый пол», стоит учитывать, что реальное изменение t°C произойдёт постепенно – в течение 12-24 ч.

9. ВИДЕОДОМОФОН

Позволяет разговаривать с посетителем и видеть его, дистанционно открывать входные двери. Посетитель наберёт номер Вашей квартиры дважды – у калитки во двор и перед входом в подъезд.



Начать разговор с посетителем



Открыть входную дверь



Завершить разговор с посетителем

Из веб-интерфейса панели можно найти камеры, находящиеся в той же сети, и нажатием кнопки отобразить на дисплее картинки с них.

Больше информации – в Инструкции к видеодомофону Fanvil i504.

10. ЛИФТЫ

10.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари;
- Курить в кабине лифта;
- Перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы;
- Проникать в шахту лифта;
- Перегружать лифт, загрязнять и повреждать кабину лифта;
- Задерживать закрытие дверей шахты и кабины;
- Открывать вручную двери шахты лифта.

10.2. Порядок пользования лифтом, если есть ребёнок и коляска:

- Вход: Ребенка взять на руки, закатить коляску в лифт, затем зайти в лифт с ребенком. Если ребенок ходит, он должен входить в лифт последним.
- Выход: Выйти с ребёнком на руках, затем выкатить коляску. Если ребёнок ходит, он должен выходить из лифта первым.

10.3. При провозе в лифте собаки держите её за ошейник или на руках.

10.4. Если кабина остановилась между этажами или после остановки двери не открылись, нельзя открывать двери и выбираться из кабины самостоятельно.

10.5. При возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам по телефонам, указанным в кабине лифта.

ВНИМАНИЕ! При пожаре пользоваться лифтами запрещено. Спускаться необходимо по лестнице.

11. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

- 11.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, шаровый кран и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.
- 11.2. **ВНИМАНИЕ!** Кран на вводе водопровода в квартиру необходимо не реже 1 раза в месяц открывать и закрывать, чтобы не было прикипания.
- 11.3. В каждой квартире установлены счетчики расхода холодной воды.
- 11.4. Горячее водоснабжение предусмотрено от газового котла. Исправную эксплуатацию системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ, промывка котла.
- 11.5. При оставлении квартиры или нежилого помещения без присмотра на длительный период (более чем на 1 сутки) рекомендуется перекрывать запорный кран подачи холодного водоснабжения в квартиру. Это позволит избежать случаев неконтролируемого прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей квартиры и квартир, расположенных на этажах ниже.
- 11.6. Категорически запрещается демонтировать предусмотренный проектом кран подачи воды на стояке холодного водоснабжения.
- 11.7. Во избежание испарения воды, заполняющей гидравлические затворы санитарно-технических приборов и оборудования, перерыв в их эксплуатации не должен превышать 25 суток. В противном случае возможно образование неприятного запаха в Вашей квартире.
- 11.8. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования можно производить по заявлению, которое подаётся в управляющую компанию, силами организации по техническому обслуживанию и ремонту. При изменении схемы водоснабжения на отличающуюся от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.
- 11.9. При установке сантехнического оборудования, трубопроводов водоснабжения и канализации самостоятельно или с привлечением сторонней организации собственник квартиры и нежилых помещений несёт личную ответственность за качество установки и работу смонтированного оборудования.
- 11.10. Краны шаровые обязательно открывать на полный ход. Использование шарового крана в качестве регулирующего устройства не допускается. Не полностью открытый шаровый кран может привести к повреждению уплотнительных прокладок. Закрытие и открытие крана производить со скоростью, предотвращающей гидроудар. Открывать и закрывать кран нужно не реже 1 раза в месяц. Шаровый кран должен быть защищён от механических повреждений.

- 11.11. На счетчик холодной воды собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в соответствии с паспортом производителя.
- 11.12. В условиях повышенной влажности и резкого перепада температур на трубопроводах и счетчиках возможно образование водяного конденсата.
- 11.13. Запрещено наглоухо зашивать стояки водопровода и канализации панелями или гипсокартонными листами (неразборной конструкцией), поскольку собственник обязан обеспечить свободный доступ к инженерным коммуникациям для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ сотрудниками обслуживающей организации.
- 11.14. **РЕКОМЕНДУЕТСЯ** 2 раза в год производить осмотр инженерных сетей, относящихся к общему имуществу, расположенных в Вашей квартире. При обнаружении неисправностей сообщите в управляющую компанию.

12. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- 12.1. Предусмотрено централизованное снабжение Объекта долевого строительства природным газом низкого давления. Подача газа к настенным котлам осуществляется по стоякам и внутриквартирной разводке. Трубопроводы и газовые приборы должны быть доступны для осмотра.
- 12.2. Техническое обслуживание и ремонт газопроводов, газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договоров, заключаемых с собственниками.
- 12.3. На газовый счетчик собственнику выдается соответствующий паспорт.
- 12.4. В случае утечки газа, аварии в системе газоснабжения или выхода из строя газовых приборов необходимо незамедлительно обращаться в специализированную организацию и газовую службу.
- 12.5. Обслуживание газового оборудования осуществляется специализированной организацией по вызову собственника, но не реже, чем 1 раз в год.
- 12.6. **ВНИМАНИЕ!** При ремонте в помещениях, где установлены газовый котел, системы «теплый пол» и климат-контроля отопления, необходимо защищать теплообменник котла и регуляторы на приборах от цемента и строительной пыли.

13. КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

13.1. Для нормальной работы канализационной системы и сантехнического оборудования 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;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

3.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, памперсы, бумагу, полотенца, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, металлические, деревянные предметы, любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- использовать стальную проволоку для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.
- пользоваться санитарными приборами, если канализационная сеть засорена.

13.3. Ответственность за пользование оборудованием полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год. Это необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

13.4. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в управляющую компанию.

14. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

14.1. В кухнях предусмотрена установка электроплит.

14.2. Собственник квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться в организацию по техническому обслуживанию и ремонту.

14.3. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

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

14.5. При механических повреждениях участков проводки или выходе проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только с разрешения управляющей компании и только силами специалистов, имеющих допуск для проведения соответствующего вида работ.

14.6. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

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

14.8. Запрещается осуществлять подключение электроплит, ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.

15. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ (ПОКВАРТИРНЫЕ) УЗЛЫ УЧЁТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

- 15.1. Ввод приборов учёта в эксплуатацию осуществляется ресурсоснабжающей организацией или управляющей компанией с составлением акта ввода.
- 15.2. Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется не чаще 1 раза в 3 месяца, в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.
- 15.3. Надлежащая техническая эксплуатация приборов учёта, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- 15.4. В случае установки факта несанкционированного подключения к инженерным коммуникациям, с помощью которых предоставляются коммунальные услуги, составляется двухсторонний акт и, исходя из проектных норм, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.
- 14.5. **ВНИМАНИЕ!** Собственник обязан:
 - эксплуатировать счётчик надлежащим образом, обеспечивать его сохранность и своевременную замену;
 - сохранять установленные на счётчике исполнителем соответствующей коммунальной услуги пломбы;
 - обеспечивать своевременную поверку счётчика (кроме счётчика электроэнергии, обязанность по поверке которого возложена на гарантирующего поставщика электроэнергии).

Периодичность поверки счётчика указана в паспорте прибора учета. Первый контроль счётчик проходит на заводе изготовителя, а дата указана в паспорте прибора. Именно от неё необходимо отсчитывать интервал для проведения процедуры поверки. Организовать поверку несложно: нужно просто вызвать специалиста любой аккредитованной компании.

При обнаружении неисправностей счётчика, нарушения целостности его пломбы следует немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя коммунальной услуги или в иную службу, указанную исполнителем.

16. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

- 16.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более од-

ного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

- 16.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, 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.
- 16.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
 - осуществлять выделение 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 указанное помещение.
- 16.4. 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.
- 16.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающие 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.
- 16.6. **УСТАНОВКА НА ФАСАДЕ ДОМА КОНДИЦИОНЕРА, СПУТНИКОВЫЙ АНТЕННЫ ИЛИ ИНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Крепить кондиционеры необходимо в специальные корзины, которые устанавливаются в местах, предусмотренных паспортом фасада / схемой размещения (см. раздел «Документы» на сайте megapolis32.ru).

ВНИМАНИЕ! При монтаже оборудования необходимо тщательно загерметизировать место выхода наружу трубы кондиционера или проводов. Это предотвратит в дальнейшем разрушение фасада.

При установке оборудования на фасаде дома собственник обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства (ч.4 ст.30 ЖК РФ).

17. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- 17.1. Собственник вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока (см. ч. 6 ст. 7 ФЗ 214). Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет три года со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено в договоре.
- 17.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено в договоре. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено в договоре.
- 17.3. Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счёт собственных или привлечённых сил и средств.
- 17.4. Собственник обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, разработанной проектной организацией.
- 17.5. При обнаружении собственником недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устраниению застройщиком, собственнику необходимо обратиться к застройщику.
- 17.6. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка.

нию недостатка. В случае, если Собственник препятствует их выполнению застройщиком, либо привлечённым им третьим лицом или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка продлеваются на соответствующий период.

- 17.7. На основании норм п. 7 ст. 7 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г., застройщик не неёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если будет установлено, что они возникли в результате нарушения собственником обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов и изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим собственником или привлеченными им третьими лицами, а также за недостатки, которые возникли вследствие нарушения предусмотренных настоящей Инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов.

18. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 18.1. Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований данной Инструкции, а также действий третьих лиц.
- 18.2. Нарушение требований настоящей Инструкции, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов, является основанием для возложения ответственности за ущерб, причиненный жилому помещению, общему имуществу, а также жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.
- 18.3. В случае выполнения собственником квартиры (или с привлечением третьих лиц) работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приёмки помещения по акту, застройщик не неёт ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.
- 18.4. Не относится к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.
- 18.5. Другие случаи, по которым застройщик не неёт гарантийные обязательства:
 - дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;

- повреждения и недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехприборов, оборудования и дверей;
- повреждения и преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (к примеру, закрытие вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- случаи «потребительского экстремизма» и злоупотребления правом в нарушение требований ст. 10 Гражданского кодекса РФ; претензии, основанные на субъективных, завышенных требованиях к качеству, которые не установлены действующим законодательством;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

18.6. При изменении собственником схемы электропроводки в квартире и щитах гарантийные обязательства по электропроводке с застройщиком снимаются.

«ГОРЯЧИЕ ЛИНИИ». КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

со стационарного / мобильного тел.	
Единая служба спасения	01, 112
Пожарная служба	101
Полиция	02, 102
Скорая помощь	03, 103
Газовая служба	04, 104

Организации*, которые обслуживают дома на территории микрорайона Мегаполис-Парк:

ООО УК «МЕГАПОЛИС»	599-087 8 (910) 333-39-78 (аварийно-диспетчерская служба)
АО «Газпром газораспределение Брянск» (газовое оборудование)	8 800 101-73-04
«Метаком-Сервис» (въездные ворота, домофон, система доступа)	510-558
АО «Чистая планета» (обращение с ТКО, вывоз строительного мусора)	+7 (4832) 606-444

* В данном перечне могут происходить изменения. В связи с этим собственнику рекомендуется уточнить контакты управляющей компании и специализированных организаций, оказывающих услуги по содержанию и эксплуатации конкретного дома и прилегающей территории.

Указанное обстоятельство не является основанием для невыполнения собственником соответствующих обязательств, предусмотренных данной Инструкцией или иными нормами и правилами.

Данная инструкция разработана для участников долевого строительства, собственников, покупателей.

Информация актуальна для 6-8-этажных домов.

**ООО специализированный застройщик «Мегаполис-Строй»:
241519, Брянская область, Брянский район, п. Путёвка, ул. Окружная, 22.**

Изображения являются ориентировочными.

Застройщик оставляет за собой право вносить в данную Инструкцию изменения.

Версия от 10.09.2025 г.

**megapolis32.ru
(4832) 21-21-21**