

moments



Инструкция

по эксплуатации квартиры
с отделкой `white box`

FORMA

СОДЕРЖАНИЕ

КЛЮЧЕВЫЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ КВАРТИРЫ:

1. Общее: отделка квартиры
2. Основные конструкции квартиры
 - Входная дверь
 - Покрытие пола
 - Покрытие потолка
 - Покрытие стен
 - Оконный блок
 - Санузел
3. Инженерные системы квартиры
 - Водоснабжение
 - Канализация
 - Центральное отопление
 - Электроснабжение и электроосвещение
 - Вентиляция
 - Кондиционирование (Памятка жителю для монтажа внутреннего блока)
 - Сети связи
4. Гарантийные обязательства застройщика при эксплуатации квартиры
5. Пожарная безопасность
6. Санитарно-эпидемиологические требования
7. Ремонтно-отделочные работы
8. Переустройство и перепланировка



1. ОБЩЕЕ: ОТДЕЛКА КВАРТИРЫ

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ WHITE BOX – предварительная отделка, которая включает в себя проведение основных подготовительных работ с реализацией максимального количества функций.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ В СОСТАВЕ ОТДЕЛКИ WHITE BOX:

- [1] Межквартирные стены выполнены из газобетонных блоков, толщиной 250 мм марки D600, покрыты «улучшенной» штукатуркой слоем 20 мм с каждой стороны и покрыты шпатлевкой.
-
- [2] Коридоры мест общего пользования (далее — МОП) выполнены из газобетонных блоков, толщиной 100 мм марки D500, покрыты штукатуркой слоем 20 мм с одной стороны и покрыты шпатлевкой, покраска в белый цвет.
-
- [3] Межкомнатные стены — перегородки, выполненные из полнотелых гипсовых пазогребневых блоков толщиной 80 мм, покрыты «улучшенной» штукатуркой слоем 20 мм с каждой стороны и покрыты шпатлевкой.
-
- [4] Межкомнатные стены с/у — перегородки, выполненные из полнотелых гипсовых влагостойких пазогребневых блоков толщиной 100 мм, покрыты «улучшенной» штукатуркой слоем 20 мм с каждой стороны и покрыты шпатлевкой.
-
- [5] Выполнена разводка труб водоснабжения и канализации с установкой заглушек в местах установки сантехники. Оконечные устройства не установлены.
-
- [6] Система отопления квартиры: горизонтальная поквартирная с установкой приборов отопления.
-
- [7] Предусмотрено устройство механической централизованной системы вентиляции с установкой решеток в квартире.
-
- [8] Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования: кондиционирование жилых помещений выполняется посредством VRF систем. Для каждого жилого этажа предусматривается VRF система с расположением наружного блока на кровле. Хладагент VRF систем — фреон 410A. На входе в каждую квартиру на фреонопроводах установлены запорные краны. Кондиционирование жилых помещений выполняется из расчета снятия теплоизбытков в размере 100Вт на 1 м² жилой площади по техническому заданию. Прокладка фреонопроводов, дренажа, электрокабелей, закупка и установка внутренних блоков кондиционеров производится собственником. Установка и подключение в квартире производится через управляющую компанию.
-
- [9] Выполнена установка входных металлических дверных блоков.
-
- [10] Выполнена установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.
-
- [11] Выполнена разводка кабельных линий по квартире с установкой закладных для оконечных устройств (розеток и выключателей), выпусков под освещение.
-
- [12] Установлен электрический и слаботочный щиток в квартире.
-
- [13] Выполнена установка автоматической пожарной сигнализации.

2. ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКЦИИ КВАРТИРЫ

ВХОДНАЯ ДВЕРЬ

В квартирах мы установили входные металлические двери от производителя Esta. Чтобы дверь прослужила вам долгие годы, необходимо соблюдать правила по эксплуатации.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Открывайте и закрывайте полотно плавно, с легким нажимом или прихлопыванием.
- [2] При закрывании двери дождитесь фиксации на защелку.
- [3] При закрывании обязательно убедитесь, что ригели и защелки не выдвинуты наружу. С силой захлопнув дверь в таком положении, вы можете погнуть запорные элементы, и замок просто перестанет работать.
- [4] Не допускается изменение направления открывания входной двери помещения.
- [5] Не допускайте попадания внутрь замков мусора, строительной пыли и песка, засорения скважин и защелок.
- [6] Имеется возможность замены внутренней панели.

ПОКРЫТИЕ ПОЛА

Произведено выравнивание пола стяжкой и выполнена шумоизоляция, а также произведена гидроизоляция санузлов.

ПОКРЫТИЕ ПОТОЛКА

Потолок — шлифованный, обеспыленный бетон.
Высота потолка — не менее 2.85 м от стяжки до потолка

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- > Работы, связанные со сверлением отверстий, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в потолках;
- > Потолок является частью несущей конструкции. Устройство штроб возможно за счет слоя штукатурки или «в накладку» под подвесным потолком.



ПОКРЫТИЕ СТЕН

Выполнено выравнивающее шпаклевание стен (под финишную отделку). Стены покрыты штукатуркой, толщиной 20мм, загрунтованы и выровнены. Это обеспечивает гладкую поверхность для дальнейшей покраски или поклейки обоев. Межкомнатные перегородки выполнены из пазогребневых блоков толщиной 80 мм, обладающих тепло- и звукоизоляцией, влагостойкостью и достаточно несущей прочностью.

Межквартирные стены — выполнены из газобетонных блоков 250 мм.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] В процессе эксплуатации несущих стен не допускается менять их конструктивную схему.
- [2] При эксплуатации не допускается устройство новых проёмов в несущих стенах и увеличение размера проёмов.
- [3] В процессе эксплуатации помещения на перегородках возможно появление признаков осадочного характера (трещин, перекосов и т. п.), как правило, в местах примыкания к несущим стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению отделочных работ, звукоизоляции помещений. Указанные трещины не относятся к гарантийным случаям и подлежат устранению собственником помещения при текущем (косметическом) ремонте.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- > зашивать системы теплоснабжения в конструкции стен какими-либо материалами;
- > штробить стены и выполнять отверстия на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности следует немедленно прекратить использовать электрический прибор и обратиться за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования из Управляющей организации;

ОКОННЫЕ БЛОКИ И СТОЕЧНО-РИГЕЛЬНАЯ СИСТЕМА

Окна в стоечно-ригельной системе — алюминиевый профиль ALUTECH с двухкамерным стеклопакетом. Со 2 по 23 этаж включительно в окнах предусмотрено поворотно-откидное открывание одной створки, а с 24 по 30 этаж включительно — только откидное открывание створки окна.

Произведена подготовка под покраску оконных откосов, подоконники не устанавливаются.

В окнах установлены оконные приточные шумозащитные клапана по типу Air Box.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Проверяйте надёжность крепления фурнитуры. При необходимости подтягивайте крепёжные элементы.
- [2] Протирайте механизмы от пыли и грязи. Используйте чистящие средства, которые не повреждают антикоррозийное покрытие.
- [3] Регулируйте фурнитуру, заменяйте повреждённые и изношенные детали.
- [4] Смазывайте все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры техническим маслом.
- [5] Очищайте от грязи и протирайте специальными средствами резиновые уплотнители окон.
- [6] Мойте окна мягкой тканью с мыльным раствором или моющим средством, не содержащим растворителей, ацетона, абразивных веществ и кислот.
- [7] Проветривайте комнаты, чтобы поддерживать воздухообмен и нормальную влажность. В тёплое время года можно открывать окна полностью, зимой лучше использовать щелевой режим. Желательно не открывать окна в дождь, снег и при сильном ветре.
- [8] Гарантия на регулировку окон — 1 год.
- [9] Гарантия на оконные конструкции — 3 года.

ГАРАНТИЯ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА:

- > Повреждения окон из-за неправильной эксплуатации;
- > Дефекты, возникшие из-за отсутствия необходимого ухода за окнами;
- > Дефекты, возникшие после самостоятельного изменения конфигурации оконного профиля или самостоятельного ремонта;
- > Дефекты, возникшие в результате естественного износа;
- > Дефекты, обнаруженные после гарантийного срока.

САНУЗЕЛ

Выполнена гидроизоляция санузлов, что позволит:

[1] Предотвратить разрушение отделочного материала. При постоянном воздействии влаги и пара, даже самые стойкие исходники теряют свою привлекательность, становятся непригодными.

[2] Воспрепятствует затоплению соседей снизу.

Соблюдение мер предосторожности позволит надолго сохранить целостность и исправность санузла, а также внешний вид.

Устанавливать вытяжные вентиляторы желательно в зоне санузлов, помещений уборочного инвентаря для снижения воздействия шума от работы вентиляторов на жильцов и посетителей помещения.

Санузлы укомплектованы системой защиты от протечки по типу «Нептун». При протечке система «Нептун» реагирует в течение нескольких секунд, перекрывая подачу воды без вашего участия.

3. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ КВАРТИР

Все системы комплекса функционируют в автоматическом режиме под круглосуточным онлайн-контролем единой диспетчерской: сюда относится ИТП (индивидуальный тепловой пункт) с резервными насосами, автоматическая система пожарной сигнализации, а также механическая централизованная система вентиляции, кондиционирование, холодное и горячее водоснабжение.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения выполнен с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры с выполнением разводки. Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения выполнен с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры с выполнением разводки сетей (только транзит с кухни). Водоснабжение и канализация с установкой заглушек в местах установки сантехники. Работы по заземлению сантехнических приборов выполняются собственниками помещений.

Ответственность за оборудование в квартирах и нежилых помещениях (МОП) полностью лежит на собственнике помещения, который обязан следить за его работоспособностью, производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание для предотвращения аварийных ситуаций.



ВАЖНО!

При длительном отсутствии собственникам рекомендуется перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения квартир.

КАНАЛИЗАЦИЯ

Канализование объекта — централизованное.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

- > Бытовые стоки от приборов по системе трубопроводов самотеком отводятся в наружную сеть бытовой канализации;
- > Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками. Разводка канализации (только транзит в кухни) — с установкой заглушек в местах установки сантехники;
- > Система бытовой канализации монтируется из раструбных канализационных полипропиленовых труб;
- > Стояки собираются в шахты и под потолком подвальных этажей отводятся к местам выпусков.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Не выливайте в унитаз и раковины едкие, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и щёлочи.
- [2] Не бросайте в унитаз песок, строительный мусор, тряпки, стекло, другие твёрдые предметы и бытовые отходы, наполнители для кошачьего туалета.
- [3] Не пользуйтесь ванной, раковиной и унитазом при засорах.
- [4] Не допускайте демонтаж отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- [5] Устраняйте повреждения как можно скорее. Даже при подозрении на протечку или неправильную работу арматуры незамедлительно подавайте заявку на ремонт в Управляющую компанию.
- [6] Следите за работоспособностью сантехнического оборудования, проводите профилактическое, а при необходимости — сервисное обслуживание распределительных узлов не реже двух раз в год. Ответственность за сантехническое оборудование полностью лежит на собственнике.
- [7] Не производите работы на общедомовых стояках холодного и горячего водоснабжения без согласования с Управляющей компанией. Это запрещено.
- [8] Не нарушайте целостность стояка водоотведения врезкой дополнительных соединений и иными способами.
- [9] Не допустимо отключать стояки отопления, ГВС и ХВС могут только сотрудники эксплуатирующей организации.

ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

- > Система отопления жилых этажей предусмотрена горизонтальная двухтрубная тупиковая коллекторная с разводкой трубопроводов в полу и нижней разводкой магистралей от ИТП до стояков отопления;
- > Для поквартирного учета тепла на коллекторе в МОП на каждом ответвлении в квартиру предусмотрены счетчики тепла с автоматической системой передачей данных;
- > Температура теплоносителя в системе отопления здания меняется автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы;
- > Предусмотрен дополнительный коллектор внутри квартиры. От коллектора в квартире лучевая разводка до каждого прибора, прокладка трубопроводов осуществляется в полу;
- > Для замены отопительных приборов необходимо обратиться в офис управляющей организации для получения выделенной мощности на помещение. Превышение выделенной мощности отопительных приборов запрещено и приведет к разбалансировке системы.



ВАЖНО!

За разгерметизацию системы отопления, произошедшую в результате проведения ремонтных работ либо по причине неправильной эксплуатации, ответственность, в том числе перед третьими лицами, несет собственник.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Не допускается закрывать конвекторы тканевыми материалами и любыми другими вещами, а также снимать экраны с конвекторов. Это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха.
- [2] Приборы отопления нельзя подвергать значительным нагрузкам (нельзя, например, вставлять на них).
- [3] Не допускается зашивать системы теплоснабжения в конструкции стен какими-либо материалами.
- [4] Не допускается полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона.
- [5] Запрещается спуск теплоносителя при перерывах в работе и остановке в летний период. Отопительная система должна быть заполнена теплоносителем в течение всего периода эксплуатации.
- [6] Категорически запрещается демонтировать и переносить приборы отопления.
- [7] Очищайте радиаторы от пыли, особенно перед началом отопительного сезона.

[8] Следует периодически удалять воздух из приборов отопления через клапан воздухоудаления. При слишком частой необходимости удаления воздуха из прибора отопления, что является признаком неправильной работы отопительной системы, рекомендуется вызывать специалиста Управляющей организации.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ

Подключение электроэнергии в квартирах осуществляется от электрических этажных щитов, расположенных в коридорах на каждом этаже. В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели и УЗО для защиты от поражения электрическим током, а также установлены приборы учета электроэнергии.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:

- > студии и однокомнатные квартиры – 10кВт (однофазный ввод)
- > двухкомнатные квартиры – 12 кВт (однофазный ввод)
- > трехкомнатные квартиры – 13 кВт (трехфазный ввод)
- > четырехкомнатные квартиры – 15 кВт (трехфазный ввод)

Установлен квартирный электрический щит, укомплектованный автоматическими выключателями.



ВАЖНО!

Ответственность за сохранность электрической проводки от этажного щита до квартирного лежит на собственнике помещения. Любые неполадки в системе электроснабжения устраняются с участием сотрудников Управляющей организации.

Электрощит подлежит регулярному осмотру и проверке. Периодически проверяйте надёжность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При разрушении пластмассового корпуса автоматов и признаках подгорания автоматы нужно заменить. Также проверяйте состояние шин нулевого и заземляющего провода.

Во избежание поражения электрическим током запрещается самостоятельно производить ремонт электрооборудования и электропроводки объекта долевого строительства, все работы должен производить квалифицированный электротехнический персонал с группой допуска по электробезопасности не ниже 3.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- > Менять аппараты защиты в этажном распределительном щите для увеличения выделенной мощности;
- > Одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру;
- > Использовать электроприемники в условиях, не соответствующих требованиям инструкции завода-изготовителя, или приборы, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару;
- > Эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной изоляцией (или потерявшей ее защитные свойства);
- > Пользоваться поврежденными розетками или другими приборами.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением, только по согласованию с Управляющей организацией.
- [2] Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, устройством штроб, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо определить рекомендуемые места для выполнения этих работ и убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ.
- [3] Не разрешается штробить стены и забивать в них костыли/гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности следует немедленно прекратить использовать электрический прибор и обратиться за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования из Управляющей организации.
- [4] Подключить к системе уравнивания потенциалов (КУП) металлические части ванны/душевого поддона.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Проектом предусмотрены отдельные системы вентиляции для помещений жилой части здания, помещений общественного назначения и помещений подземного этажа.

Система вентиляции — механическая с установкой вентиляторов на кровле.

Вытяжная система воздуха из жилых помещений осуществляется через вытяжные каналы кухонь и санузлов с выпуском воздуха в сборный вытяжной канал, и далее через кровлю на улицу.

На период проведения ремонта (строительно-монтажных и отделочных работ), выпуски воздуховодов (вытяжные) должны быть надежно защищены от попадания пыли фильтрующим материалом (например, ветошь/марлевое полотно).

Дополнительную (приточную) систему вентиляции можно устанавливать только по проекту, согласованному с Управляющей организацией.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- > Заклеивать открытые концы вентиляционных каналов или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению;
- > Установка вытяжных вентиляторов запрещена;

- > Изменять сечение вентиляционного канала при дальнейшей разводке сети воздуховода;
- > Пробивать дополнительные отверстия в вентиляционных блоках;
- > Осуществлять устройство проемов, установку новых перегородок и передвижку существующих без получения разрешения уполномоченных государственных/ муниципальных органов;
- > Подключать кухонные вытяжки к каналам вентиляции;
- > Менять положение рукоятки воздушной заслонки, которое зафиксировано для обеспечения проектного расхода воздуха;
- > Устройство вытяжной вентиляции с выбросом воздуха на фасад.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ ОПТИМАЛЬНОГО ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНОГО РЕЖИМА И ВЕНТИЛЯЦИИ В КВАРТИРЕ:

- [1] Следите за чистотой уплотнительных резинок на окнах. Через 6 месяцев после установки окон пригласите специалиста отрегулировать блоки и прижимы.
- [2] Каждые 6 месяцев проверяйте оконные блоки и прижимы, прочищайте воздухозаборные решётки и диффузоры от скопившейся пыли.
- [3] Любые работы, связанные с системой вентиляции, выполняйте после согласованного с Управляющей компанией инженерного проекта, с составлением актов выполненных работ.
- [4] Необходимо устанавливать кухонные зонты, работающие по принципу рециркуляции — без подсоединения к общедомовым каналам.



ВАЖНО!

Если нарушить вентиляцию и температурно-влажностный режим, в квартире может появиться конденсат, плесень на стенах и откосах.

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

- [1] В квартиры заведен вывод фреоновпровода для подключения внутренних блоков.
- [2] Наружные блоки расположены на кровле, один наружный блок для одного этажа. В каждую квартиру заводится пара труб соответствующего нагрузке диаметра.
- [3] Выделено место под установку внутреннего блока, дренажные трубопроводы, проложен дренаж от этих мест, разводка по потолку.
- [4] Мощность внутренних блоков подбирается из расчёта 100 Вт на 1 м² жилой площади. Превышать выделенную мощность на квартиру запрещено, так это приведет к некорректной работе всей этажной системы VRF.

[5] Для подключения автоматизации (связь внутренних блоков с наружным блоком VRF системы) необходимо применять кабель МКЭШВнг(а)-ls 1x2x1. Кабель управления прокладывается последовательно по следующему принципу: распаячная коробка в МОП — внутренний блок — внутренний блок — внутренний блок — распаячная коробка в МОП. Прокладывать управляющий кабель по принципу «звезда» запрещено.

[6] Электропитание для внутренних блоков выполнено отдельной линией от автомата (питание кондиционеров) в этажном электрическом щите. Распаячная коробка для питания внутренних блоков установлена в квартире над входной дверью. Внутренние блоки кондиционеров должны быть постоянно под напряжением.

[7] Запрещено подключать электропитание внутренних блоков от квартирного электрического щита.

[8] По квартире кабель управления необходимо прокладывать не ближе 300 мм от электрических сетей. Пересечение с электрическими сетями допускается под углом в 90 градусов.



ВАЖНО!

СОБСТВЕННИК ЗА СВОЙ СЧЕТ: ПОКУПАЕТ И ПРОИЗВОДИТ МОНТАЖ ВНУТРЕННИХ БЛОКОВ. ПРИ ЭТОМ НЕОБХОДИМО СОБЛЮДАТЬ РЯД ДЕЙСТВИЙ:

[1] К установке допускаются только внутренние блоки компании LG совместимые с VRF системами. Внутренние блоки должны быть официально ввезены в Российскую Федерацию и иметь соответствующие документы. Монтаж внутренних блоков, ввезенных в страну с использованием «серого импорта» и подключение их к этажной VRF системе запрещен, так как снимает её с гарантии производителя.

[2] Нельзя штробить несущие стены или делать в них каналы любым другим способом.

[3] Монтировать систему кондиционирования могут только специализированные организации после согласования проекта работ с Управляющей компанией.

[4] Запрещено выводить дренаж от внутренних блоков на фасад здания. Дренаж от системы кондиционирования следует вывести в систему канализации при помощи капельной воронки.

[5] Раз в год проводите сервисное обслуживание системы кондиционирования.

[6] При посторонних шумах отключите систему кондиционирования и обратитесь в сервисную службу.

[7] Запрещается проводить самостоятельно, без согласования с Управляющей компанией, любые работы в местах общего пользования.

Доступ к телевидению, интернету, радиосети, домофону и телефонии осуществляется по технологии GPON.

Следите за сохранностью слаботочных проводок и оконечных установочных приборов:

- > Разводка кабелей до розеток;
- > Выполнена подготовка под установку домофонного оборудования с подводкой кабеля.

При неполадке в слаботочной системе незамедлительно подавайте заявку на ремонт в Управляющую компанию.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ

В соответствии с положениями 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» гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Сроки службы элементов отделки, инженерных систем, а также конструктивных изделий и элементов прописаны в ДДУ. Претензии к качеству работ и материалов рассматриваются отдельно. Гарантия на материалы и оборудование устанавливается изготовителем.

ГАРАНТИЯ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ:

- > На естественный износ и снижение эксплуатационных характеристик в конце срока использования;
- > На повреждения из-за неправильной эксплуатации имущества и помещений общего пользования;
- > На повреждения из-за неправильной установки собственником сантехники и бытовых приборов, а также их неправильного использования;

- > На поломку оборудования и элементов конструкции, принятых без претензий по акту приема-передачи квартиры или повреждённых жильцами при эксплуатации;
- > На аварии отопления, канализации, водопроводов, вентиляции и водостоков по вине жильцов.

5. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Предусмотрены первичные средства пожаротушения: противопожарный водопровод с пожарными кранами, система обнаружения пожара. Для защиты от огня используются противопожарные двери в квартирах, на лестничных клетках и в лифтовых холлах. В случае возникновения пожара срабатывают системы дымоудаления и подпора воздуха.

ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЯ НЕОБХОДИМО СОБЛЮДАТЬ ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ:

- [1] Запрещено разводить открытый огонь в помещениях, а также в местах общего пользования многофункционального комплекса.
- [2] Запрещено курение в местах общего пользования: лифтовых холлах, межквартирных коридорах, на технических балконах, на лестничных клетках, в подземном паркинге и в других местах общего пользования жилого комплекса.
- [3] В целях соблюдения обязательных противопожарных требований запрещено устраивать хранение в местах общего пользования (коридорах, лестницах, лифтовых холлах и других помещениях).
- [4] Самовольное перемещение устройств оповещения, установленных согласно проекту и правилам пожарной безопасности, запрещено.
- [5] Не допускается нарушение работоспособности системы (удаление датчиков, отключение линий связи).
- [6] Владелец помещения обязан регулярно заменять разряженные или неисправные элементы питания (батарейки) автономных пожарных извещателей.

Если вы запланировали ремонт, обязательно подайте в Управляющую компанию заявку на временное отключение пожарных датчиков — так ложные срабатывания системы будут исключены.

6. САНИТАРНО - ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие помещения в объекте, обязаны соблюдать санитарно-эпидемиологические требования при их эксплуатации:

- [1] Соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.
- [2] Не хранить в квартире и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

[3] Своевременно ремонтировать жилые и подсобные помещения в квартире.

[4] Не курить в местах общего пользования, в том числе в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках здания.

[5] Выполнять комплекс работ в помещениях или совершать другие действия, приводящие к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания в здании.

[6] Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, террасы, лоджии и патио. Не размещать на террасах и лоджиях предметы тяжелее 20 килограммов.

[7] Пользоваться телевизорами и другими техническими устройствами при условии соблюдения требований к громкости таких устройств, не нарушающей покоя лиц, проживающих в доме.

[8] Бережно относитесь к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории и не допускать её загрязнения.

7. РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

При проведении ремонтных работ в помещениях необходимо выполнять требования СП 71.13330.2017 («Изоляционные и отделочные покрытия»), СП 73.13330.2016 («Внутренние санитарно-технические системы зданий»), а также требования других ГОСТов, СП, СНиПов, иных нормативных актов.



ВАЖНО!

- > Перед началом ремонтных работ в помещении лица, выполняющие работы, должны быть ознакомлены с настоящей инструкцией, а также с положениями вышеуказанных документов;
- > Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий или выпиливанием гнёзд (отверстий) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо определить (при необходимости с использованием приборов) возможные места для их выполнения и уточнить в управляющей организации возможность проведения этих работ;
- > Штробление борозд и нарушение защитных слоев вертикальных несущих конструкций **КАТЕГОРИЧЕСКИ НЕДОПУСТИМО**.

При проведении ремонтных работ в помещениях собственником помещения должен осуществляться надзор за их проведением, в частности, должны проверяться:

- > Культура проведения ремонтных работ, в том числе безусловное выполнение требований федерального и местного законодательства, регулирующего порядок проведения ремонтных работ;
- > Выполнение мероприятий, исключающих причинение любого вреда соседним помещениям, а также общему имуществу собственников объекта;

> Проверяется:

- >> наличие сантехнических приборов
- >> средств пожаротушения
- >> медицинской аптечки с набором средств для оказания первой медицинской помощи
- >> ёмкости для отстоя сливаемых строительных отходов
- >> исключение хранения любых материалов, конструкций и оборудования в местах общего пользования и пр.;

> Выполнение рабочими иных требований, предусмотренных действующим законодательством, а также договором на управление объектом, заключённым с управляющей организацией.

Перед началом ремонта получите от Управляющей компании технические условия на проведение ремонтно-строительных работ, а также предоставьте инженерные проекты для согласования.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

[1] Газо- и электросварка возможны только с письменного разрешения и под контролем управляющей компании с соблюдением мер пожарной безопасности. Хранение сварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома недопустимо.

[2] При работе с водой обеспечьте защиту от протечек на нижние этажи.

[3] Перевозите в лифте людей, мебель, сантехнику и отделочные материалы, в соответствии с его грузоподъёмностью.

[4] Упакуйте сыпучие материалы (например, штукатурку и плиточный клей) в герметичные полиэтиленовые мешки.

[5] Не храните строительные материалы и мусор на лестницах и в местах общего пользования, даже временно.

[6] Утилизируйте крупногабаритные и строительные отходы, включая упаковочный и транспортировочный материал, отдельно. Обратитесь в Управляющую организацию для помощи в такелажных работах и вывозе такого мусора (оформите заявку в мобильном приложении или по телефону).

[7] При пожаре из-за демонтажа системы пожарной безопасности в квартире собственник квартиры несет полную материальную и юридическую ответственность за причинённый ущерб перед органами пожарного надзора и третьими лицами.

[8] Недопустимо подключать и сливать сточные воды к стояку, предназначенному для отвода конденсата от кондиционеров.

[9] Не проводите демонтаж, переустройство, снос, перенос, перекрытие (даже частичное) вентиляционных коробов, шахт и каналов (включая штробление). Собственник несёт материальную и юридическую ответственность за ущерб, причинённый третьим лицам.

[10] Запрещено сливать в бытовую канализацию остатки строительных растворов, красок, грунтовок и других строительных смесей, жидкостей и материалов.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- > Изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов и оконных блоков, а также защитных ограждений;
- > Увеличивать площадь квартиры за счёт квартирных холлов и присоединять балконы(лоджии) к жилой площади;
- > Сливать воду из системы отопления;
- > Изменять местоположение мокрых зон: кухни, ванных комнат и санитарных узлов, размещать их над жилыми комнатами нижних квартир;
- > Сносить или ослаблять сечения, пробивать ниши, борозды и отверстия в силовых (несущих) элементах здания (колоннах, пилонах, монолитных стенах и перекрытиях), которые относятся к квартире и в объёме наружных стен;
- > Использовать в работе открытый огонь: газовые горелки, паяльные лампы и другое;
- > Устраивать горизонтальные штробы в монолитных участках стен, колонн и пилонов;
- > Устраивать в монолитных участках стен проёмы, ниши под электрощиты, шкафы, сейфы и иначе менять конструктив здания без согласованной проектной документации. Проект необходимо представить Управляющей компании.



РАЗРЕШЁННОЕ ВРЕМЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ/ШУМНЫХ РАБОТ В ЖИЛОМ ДОМЕ

В НОВОСТРОЙКАХ (ПОСЛЕ СДАЧИ ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
МЕНЕЕ 1,5 ЛЕТ НАЗАД):

любой день без ограничений с 07:00 до 23:00

ПО ИСТЕЧЕНИИ ДАННОГО СРОКА:

в рабочие дни — с 9:00 до 19:00, перерыв с 13:00 до 15:00

в субботу — с 10:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 15:00

в воскресенье и праздничные дни — любые работы,
доставки и разгрузки ЗАПРЕЩЕНЫ.

8. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации: Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

К ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ОТНОСЯТСЯ:

[1] Нарушение прочности или разрушения несущих и ограждающих конструкций здания (фундаментов, наружных и внутренних стен, перекрытий, вентиляционных блоков, шахт и прочее).

[2] Перенос и демонтаж перегородок.

[3] Перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и ненесущих стенах (кроме межквартирных).

[4] Замена и установка дополнительного инженерного оборудования (без переоборудования по всему зданию).

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ:

- > 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;
- > Приводящие к снижению эффективности работы инженерных систем здания;
- > Ухудшающие состояние и внешний вид фасадов;
- > Не соответствующие противопожарным нормам для жилых зданий;
- > Ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- > Для использования жилых помещений под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- > Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом;
- > Нарушающие иные требования действующего законодательства;
- > Любое вмешательство в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада;
- > Самовольная установка козырьков, эркеров и крепление каких-либо конструкций к ограждающим конструкциям лоджий, террас и патио.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ, ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- > Менять материалы стояков;
- > Устанавливать запорную арматуру на перемычках и стояках;
- > Переносить стояки, радиаторы отопления и приближать их к стенам;
- > Убирать стояки в стены;
- > Удлинять подводки к радиаторам и переносить (приближать к радиатору) перемычки;
- > Демонтировать счётчики, установленные на вводе труб в квартиру.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка. Например, стояк 1" — перемычка 3/4". Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам.



ВАЖНО!

Для сервисного обслуживания внутриквартирной системы водоснабжения и устранения аварийных ситуаций должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу и в зашивках стен квартиры.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и обслуживания любого соединения, шарового крана или стояка, находящихся внутри.

Переустройство инженерных систем, таких как отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и канализация, электрообеспечение, должно выполняться только специализированной организацией, обладающей проектом, согласованным с эксплуатирующей службой, и квалифицированным персоналом, соблюдающим все меры техники безопасности.

moments



ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В случае если информация, указанная в настоящей инструкции, противоречит договору участия в долевом строительстве и/или проектной документации, на основании которой был построен многофункциональный комплекс жилой застройки с подземной автостоянкой, либо противоречит договору на управление комплексом, заключённому с Управляющей организацией, либо иным обязательным к применению нормативно-правовым актам, ГОСТам, СНИПам, преимущественную силу имеют положения указанных договоров, проектной документации, а также обязательных к применению нормативных правовых актов, ГОСТов, СНИПов.