

Инструкция по эксплуатации нежилых помещений

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; 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 жилых и нежилых помещениях, осуществляемых самим Собственником (арендатором) или привлеченными им третьими лицами, Собственник (арендатор) обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации нежилых помещений.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник (арендатор) несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи нежилого помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию нежилых помещений.

В соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10 Требования к содержанию жилых помещений и помещений общественного назначения:

Запрещается:

- использование помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ. Текст инструкции выложен на сайте Застройщика: _____.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику (арендатору) обеспечить комфортную эксплуатацию и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией помещений.

Собственник (арендатор) в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр помещений на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций и инженерно технического оборудования в соответствии с настоящей инструкцией и действующими регламентами. Осмотр нежилых помещений в рамках данного договора осуществляется один раз в полугодие.

1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ.

1.1 Собственники (арендаторы) нежилых помещений или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта жилого дома. Переоборудование нежилых помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

1.2 Перед проведением ремонта в помещениях с влажными процессами **необходимо** выполнить гидроизоляцию (туалет и т.д.).

1.3 Желаящим перепланировать нежилое помещение необходимо обратиться с заявлением в Администрацию города с уведомлением управляющей компании (УК).

Переоборудование, перепланировка нежилых помещений производится с разрешения УК в рамках правил, установленных правительством РФ и включает в себя:

- перенос или установку дополнительных нагревательных, сантехнических приборов;
- устройство вновь или переоборудование существующих туалетов;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей, сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировкой нежилых помещений является:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение нежилого помещения;
- устройство дополнительных санузлов;
- расширение площади за счет вспомогательных помещений;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

1.4 Переоборудование и перепланировка нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, **не допускаются**.

1.5 Перепланировка нежилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, **не допускается**.

1.6 Собственник (арендатор), допустивший самовольное переустройство нежилого помещения, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние и согласовать в установленном порядке.

1.7 Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником (арендатором) нежилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией). Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и выполняются за счет средств виновного.

2. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ

ВНИМАНИЕ: В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника (арендатора) нового нежилого помещения является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

2.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 п.4.7 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ваннных комнатах, туалетах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

2.2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания» (см. Приложение № 2);

- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инfiltrации».

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

3. ВЕНТИЛЯЦИЯ

3.1. **Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами (см. Таблица №1)**

В административно-торговых помещениях запроектирована механическая вытяжная вентиляция осевыми вентиляторами, установленными под потолком цокольного этажа. В помещениях санузлах и ПУИ предусмотрена вентиляция с естественным побуждением через вентиляционные каналы сечением 120x170 мм, выведенные выше кровли на 1 метр.

Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в помещения через оконные створки либо через специальные отверстия в оконных створках.

3.2. В соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» по экономии энергоресурсов в помещениях установлены окна с повышенной герметичностью.

Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запираение, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в помещении. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в следствии, нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

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

3.3. **В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства!** (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.)

3.4. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в нежилое помещение в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. Приложение № 2):

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации.

3.5. **Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в помещении обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания).**

При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в помещениях.

3.6. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не менее 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- уплотнительные резинки окон повышенной герметичности содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации;

- каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- в зимнее время не отапливать помещения и отключать котел более чем на 24 часа;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами обихода;
- использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации помещений устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки.

Вышеперечисленными действиями собственник(арендатор) нарушает воздухообмен в своем помещении и, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

3.7. При резких понижениях или повышении температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

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

3.8. **Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.**

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха согласно п. 8.11 ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения» на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций (см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21 марта 2002 года).

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

3.10. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми дольщиками следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п.4.7. настоящей Инструкции.

- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата в соответствии с п.3.1 и 3.3.; п.4.1-4.12 настоящей Инструкции.

- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

4. ОТОПЛЕНИЕ

4.1. В административно-торговых помещениях разводка системы отопления предусматривается двухтрубная периметральная от котлов, расположенных в теплогенераторных помещениях. Для исправной и долгой работы котла необходимо регулярно проводить профилактическое обслуживание котла квалифицированными специалистами.

Система отопления выполнена лучевой разводкой в конструкции пола от коллектора под котлом по две трубы к каждому радиатору.

Также проектом предусмотрено отопление нежилых помещений электрическими масляными настенными радиаторами.

4.2. Сервисное обслуживание и ремонт систем теплоснабжения осуществляется на основании договоров, заключенных между владельцем помещения и специализированной организацией.

ВНИМАНИЕ:

При отоплении от котлов необходимо:

- При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации.

- В случае аварийного отключения электроэнергии необходимо обратиться в Управляющую Компанию для проверки работы газового котла.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: производить дополнительную окраску радиаторов и полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов.

-в зимнее время необходимо помнить, что при длительном отключении электроэнергии и остановке котла возможно размораживание системы отопления.

-в начальный период эксплуатации при появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления вызывать представителя эксплуатирующей организации. 4.5. На котел Участнику выдается соответствующий паспорт.

При отоплении электрическими масляными радиаторами необходимо:

-не использовать радиаторы для сушки белья;

-запрещается производить дополнительную окраску радиаторов;

-не допускать попадания шнура питания на нагретые приборы;

-при длительном отсутствии не оставлять приборы включенными;

-ремонт приборов должен проводиться только производителем, или сервисной службой. В случае утечки масла, необходимо обратиться в сервисную службу.

5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Снабжение холодной водой предусмотрено от существующей внутриквартальной сети $\varnothing 75-225$ мм.

5.1. Горячее водоснабжение нежилых помещений предусмотрено от бойлеров, установленных в каждом санузле.

На вводе водопровода в нежилые помещения установлен фильтр для очистки воды.

ВНИМАНИЕ: при эксплуатации водопровода необходимо следить, вовремя промывать и менять фильтрующий материал в фильтре, согласно паспорту на фильтр. Кран на вводе водопровода в помещения необходимо не реже одного раза в месяц открывать и закрывать, чтобы не было прикипания.

Для учета расхода воды в административных помещениях предусмотрено устройство счетчиков холодной воды $\varnothing 15$ мм в каждом санузле и общего счетчика СКВ-15 в помещении водомерного узла жилого дома.

5.2. **При отсутствии владельцев (арендаторов) нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в помещения незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления помещения.**

5.3. В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из плотного поролона.

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

5.5. На счетчик холодной воды и дозатор Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и дозатора осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

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

6. КАНАЛИЗАЦИЯ

6.1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки
 - спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
 - бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
 - пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
 - применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
 - пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.
- 6.2. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

7.1. Владелец (арендатор) нежилых помещений самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов и электро-установочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

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

7.2. При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

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

7.4. На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

8. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

8.1. Предусмотрено централизованное газоснабжение нежилых помещений природным газом низкого давления по ГОСТ 5542-87 с параметрами: $Q_n = \pm 7000$ ккал/м³, $\gamma = 0,73$ кг/м³. Подача природного газа осуществляется во встроенные теплогенераторные, расположенные на 1-ых этажах жилого дома. Теплогенераторные, предназначены для отопления или отопления и горячего водоснабжения нежилых помещений, расположенных непосредственно в данном доме. Количество теплогенераторных зависит от теплопотребления нежилых помещений.

8.2. Для учета расхода природного газа в теплогенераторных устанавливаются газовые счетчики, соответствующих расходу газа типоразмеров. На вводном газопроводе в каждой теплогенераторной устанавливается один газовый счетчик.

8.3. В теплогенераторных устанавливаются термозапорные клапаны КТЗ, предназначенные для перекрытия потока газа при повышении температуры клапана свыше 72 °С и окружающей среды свыше 100 °С, электромагнитные клапаны-отсекатели и отключающие устройства. Для дополнительной меры безопасности в теплогенераторных, предусматриваются системы контроля за загазованностью в помещениях, позволяющие своевременно обнаружить наличие СО и метан в воздухе. Сигнал о загазованности или неисправном техническом состоянии оборудования теплогенераторной выводится на диспетчерские пункты с круглосуточным присутствием дежурного персонала

8.4. Использовать помещения теплогенераторных не по назначению или захламлять их Запрещается.

9. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

9.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие 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.

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.

9.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

2) 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.

9.4. 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.

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

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Собственник (арендатор) нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию своих помещений. Собственник (арендатор) нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» собственники нежилых помещений обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для

технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

10.2. В случае выполнения владельцем (арендатором) нежилого помещения или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от строительных норм и правил, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации нежилого помещения владелец (арендатор) несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

10.3. Не относятся к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

11. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И ДОЛЬЩИКА (СОБСТВЕННИКА) В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На основании п. 7. ст. 7 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. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

11.1 Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Дольщиком (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

11.2. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- *5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;*

- *3 года на инженерные сети;*

- *на инженерно техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.*

11.3. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

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

11.5. Дольщик обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, разработанной проектной организацией, с которой Дольщик знакомится при подписании договора.

11.6. При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком

Дольщику необходимо:

1.) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:

-объекта долевого строительства;

-адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Дольщика, собственника жилого помещения);

-перечня обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования;

-предложений о порядке и сроках их устранения.

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

3.) ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры в течении 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть «Застройщику». В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

Застройщик обязан :

- 1.) направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Дольщика об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;
- 2.) рассмотреть заявление Дольщика, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Дольщика путем обследования.
- 3.) подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Дольщику (Собственнику) для подписания. После ознакомления с Актом Дольщика (в том числе при согласии Дольщика с выводами комиссии полностью либо частично) устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования квартиры по согласованию с Дольщиком.

Таблица №1

Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне общественных и административных зданий

Период года	Наименование помещения или категория	Температура воздуха, °С		Результурующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	1	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,2	0,3
	2	19-21	18-23	18-20	17-22	45-30	60	0,2	0,3
	3а	20-21	19-23	19-20	19-22	45-30	60	0,2	0,3
	3б	14-16	12-17	13-15	13-16	45-30	60	0,3	0,5
	3в	18-20	16-22	17-20	15-21	45-30	60	0,2	0,3
	4	17-19	15-21	16-18	14-20	45-30	60	0,2	0,3
	5	20-22	20-24	19-21	19-23	45-30	60	0,15	0,2
	6	16-18	14-20	15-17	13-19	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
	Ванные, душевые	24-26	18-28	23-25	17-27	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
Теплый	Помещения с постоянным пребыванием людей	23-25	18-28	22-24	19-27	60-30	65	0,15	0,25

*согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»

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

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

Инструкция по эксплуатации и уходу за окнами из ПВХ

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка наклонена" (см. рис. 2, 3)
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим маленького прижима	Перевести фурнитуру в режим макси-
Образование конденсата	Большая влажность	Проветрить помещение
	Низкая температура помещения	Повысить температуру выше +20 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционного канала
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконник, не завешивать окно

Если рекомендации не привели к устранению неисправностей следует обратиться в отдел сервисной службы!

Эксплуатация изделий из ПВХ

Современные окна из ПВХ-профиля обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Оконные конструкции, наряду с системами отопления, вентиляции, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. При эксплуатации изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в данной инструкции.

Уход за оконной фурнитурой

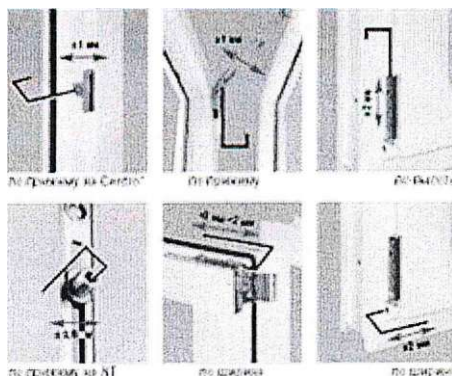
Необходимо не реже одного раза в год проводить следующие работы по обслуживанию фурнитуры:

Все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать; нанесение смазочного средства осуществляется кисточкой (возможно применение машинного масла). Трудные части фурнитуры необходимо смазывать минимум один раз в год:

- Техническим вазелином - цапфы и ответные планки
- Машинным маслом - внутренние узлы с помощью любой масленки 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.

Внимание! Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие (навешивание) створки должны проводиться только квалифицированными специалистами. **Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна.**



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

Внимание!

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

ПРАВИЛА УХОДА ЗА ИЗДЕЛИЯМИ ИЗ ПВХ

Уход за рамой окна из ПВХ

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, а также различные растворители.

При вытирании пыли с окна сухой тряпкой образуется статическое электричество. В результате этого окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать статического электричества, используйте антистатик.

Уход за стеклом

- Наклейки с информацией о стекле необходимо удалить сразу после монтажа.
- Стекло - это крайне чувствительный материал. Нужно избегать сварочных работ вблизи стекла, т.к. стекло чувствительно к искрам.
- Остатки краски, цемента и т.д. надо немедленно удалить со стекла.
- Поверхность стекла нужно мыть количеством воды, достаточным для ополаскивания, мягкой тряпкой или мочалкой, которая

не содержит песчинок или других острых частиц.

Уход за резиновыми уплотнителями

- Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению.
- Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо два раза в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (глицерином и т.п.).

Внимание! Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями!

Очистка дренажных отверстий

В каждом окне имеются водоотводящие каналы для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней наружной части рамы (их легко обнаружить, открыв створку). В процессе эксплуатации необходимо регулярно осматривать дренажные отверстия и при необходимости очищать их от загрязнения.

Уход за оконной ручкой

Если оконная ручка пластикового окна ПВХ разболталась, в процессе эксплуатации, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное положение и затянуть винты. Ваша ручка снова прочно зафиксирована.

Чтобы избежать запотевания или появления наледи на стеклопакетах, необходимо **поддерживать в помещении оптимальную влажность**. Для этого регулярно проветривайте помещение. Режим проветривания: 3-4 раза в день по 15 минут, даже в холодное время года.

- **Поддерживать оптимальную температуру в помещениях**

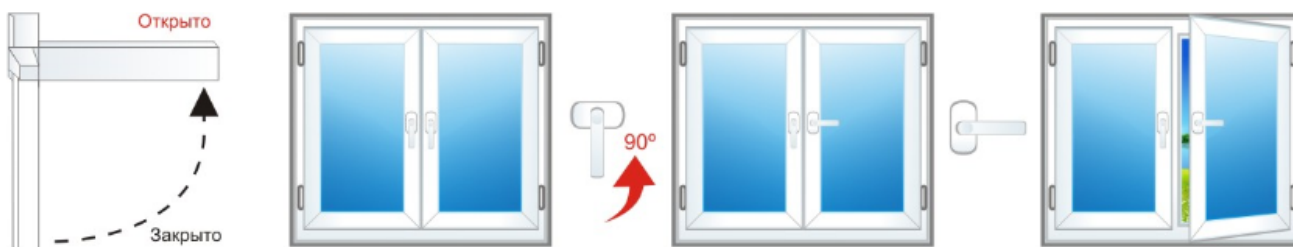
Отопительные приборы должны размещаться под оконным проемом, чтобы тепловые потоки обогревали и осушали поверхности окна.

Подоконник Вашего окна должен иметь такую ширину, чтобы теплый воздух от отопительного прибора мог свободно подниматься вверх, вдоль плоскости окна, обеспечивая нормальную круговую циркуляцию воздуха в комнате. Желательно также, чтобы шторы и жалюзи не мешали проникновению теплого воздуха к окну ПВХ. Не рекомендуется перекрывать подоконной доской более 1/3 радиатора отопления, в случае если это невозможно, необходимо устраивать в подоконнике вентиляционные отверстия.

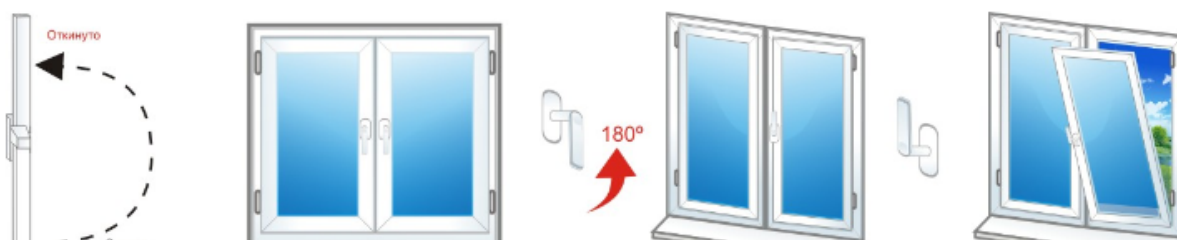
Внимание: запрещается устанавливать нагревательные приборы вблизи окон и дверей. Это может привести к деформации пластика и трещинам в стеклопакетах.

Схема открывания окон:

Поворотное открывание



Откидное открывание



Щелевое "зимнее" открывание/проветривание

