

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(АПАРТАМЕНТА)**

В ЖК «РЕЗИДЕНЦИЯ 918»

По адресу: Московская область, Ленинский район,
гор. пос. Видное, г. Видное, ул. Олимпийская, д. 6

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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 01.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную **Инструкцию по эксплуатации нежилого помещения (апартаменты)**, далее по тексту «**Помещения**» .

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи Помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Помещения.

В соответствии с «Требованиями к содержанию помещений», установленных в 9-м пункте СанПиН 2.1.2.1002-00, 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 постоянного шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних помещениях.

Соблюдение Инструкции позволит Собственнику обеспечить себе и соседям по зданию комфортное пребывание и избежать претензий, связанных с эксплуатацией Помещения, со стороны третьих лиц.

2. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

Переоборудование Объекта долевого строительства (перенос сантехнических приборов, устройство новых и переоборудование существующих санитарных узлов, прокладка новых и замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, ванн-джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с управляющей организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по требуемым видам работ.

Перепланировка Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение помещений,

устройство кухонь и санузлов, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с управляющей организацией.

Не допускается:

- перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности ли разрушению несущих конструкций здания, нарушениям в работе инженерных систем и (или) установленного оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания, нарушению функционирования противопожарных устройств и любых других инженерных систем;
- при перепланировке запрещаются любые работы, связанные с переносом инженерных шахт
- перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства (собственников помещений).

Владелец помещения, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией и управляющей компанией и выполнение работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объекта долевого строительства в исходное состояние.

Также запрещается:

- самовольная установка козырьков, устройство балконов, лоджий;
- переустройство ограждающих конструкций.

Несущие конструкции

Запрещается сносить, переносить, штробить и делать проемы в несущих конструкциях, так как любые конструктивные изменения могут привести к потере несущей способности всего дома.

Пол и потолок

Запрещается штробить и делать углубления в плитах перекрытий пола и потолка.

3. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

3.1 Вентиляция

В помещениях обеспечена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Вытяжка естественная – через вентиляционные каналы, установленные под потолком в санузлах и помещениях. Воздух выводится по сборным вертикальным каналам с подключаемыми к ним индивидуальными каналами-спутниками. Для последнего этажа

предусмотрены индивидуальные вытяжные каналы, в которых предусмотрена установка малогабаритных осевых вентиляторов.

Требования к эксплуатации вентиляционных систем:

- запрещается клеить вентиляционные каналы или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению;
- запрещается подключать кухонные вытяжки к каналам вентиляции;
- запрещается уменьшать сечение канала при установке вентиляционной решетки.

Вентиляционная система работает в проектом режиме при соблюдении всеми жильцами изначального проектного решения вентиляционной системы по зданию.

3.2 Кондиционирование

Для поддержания в помещении оптимальных параметров воздуха предусмотрена возможность установки сплит-систем.

Установка наружных блоков осуществляется строго в отведенных для этого местах: за решетками на фасаде здания или в корзинах для кондиционеров.

Требования к эксплуатации системы кондиционирования:

- предусмотреть дренаж от блоков;
- производить обслуживание системы согласно документации изготовителя.

3.3 Отопление

Система отопления в здании – коллекторная поквартирная горизонтальная двухтрубная периметральная. В местах общего пользования для каждого помещения установлен теплосчетчик, а также система запорной и регулирующей арматуры.

Температура теплоносителя в системе отопления здания меняется автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы.

Трубопроводы системы отопления проложены по полу. Заливка стяжки на трубопроводы не запрещается.

Не допускается полное отключение отопления собственником в помещениях на длительный период, так как это приведет к разбалансировке системы и образованию избыточной влажности в помещениях. На помещение рассчитано необходимое количество тепла в соответствии с общим потреблением тепла в здании целиком. Запрещается замена радиаторов на радиаторы повышенной мощности и большей площади поверхности. При проведении ремонтных работ (снятии, замене) радиаторов, опрессовке существующих необходимо пригласить представителя управляющей компании для временного отключения помещения от системы отопления. При замене отопительного прибора

необходимо учитывать установленное испытательное давление. При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы отопления, отключение и запуск собственникам помещений рекомендуется обратиться в управляющую компанию.

Требования к эксплуатации отопительных приборов:

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

- не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, так как это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- приборы отопления нельзя подвергать значительным нагрузкам (нельзя, например, вставать на них);

- не допускается замена отопительных приборов, увеличение поверхности или количества отопительных приборов, перекрытие и запуск системы отопления без специального разрешения организации, обслуживающей здание, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать какими-либо материалами;

3.4 Водоснабжение

Водоснабжение помещений (холодное и горячее) проходит через поэтажные распределительные гребенки, расположенные в коридорах. Узел подключения гребенки к общедомовым стоякам укомплектован необходимой запорной и регуливающей арматурой.

На ответвлении от гребенки в каждое помещение устанавливаются счетчики воды: холодной, горячей и циркуляционной. Объем потребления горячей воды определяется как разница в показаниях горячей и циркуляционной воды. Доступ к водосчетчикам обеспечивают открывающиеся двери.

От водосчетчиков до ввода в помещение трубопроводы водоснабжения прокладываются под потолком коридоров.

На вводе трубопроводов водоснабжения в помещение установлена запорная арматура. Предусмотрена возможность замены запорной арматуры на соленоидный клапан для автоматического отключения помещения от водоснабжения, в случае срабатывания датчиков протечки в данном помещении.

В качестве первичного устройства пожаротушения в каждом помещении установлен бытовой пожарный кран, подключенный к системе холодного водопровода и укомплектованный рукавом первичного пожаротушения.

3.5 Канализация

Подключение трубопроводов канализации от сантехприборов помещения предусмотрено в общедомовые стояки, расположенным в помещении.

Санитарное оборудование должно подключаться через сифоны и гидрозатворы.

На стояках и отводящих трубопроводах установлено необходимое количество ревизий и прочисток. Доступ к прочисткам и ревизиям должен быть обеспечен сантехническими лючками. Запрещается блокировать доступ к прочисткам и ревизиям.

Трубопроводы канализации выполнены из пластмассовых труб.

Требования к эксплуатации систем водоснабжения и канализации:

Запрещено:

- устанавливать на системе водоснабжения дополнительную регулирующую и запорную арматуру без согласования с управляющей организацией;
- осуществлять демонтаж установленной в помещении запорной и регулирующей арматуры без согласования с управляющей организацией.

Собственник обязан:

- выполнять подключение, перенос, замену сантехнического оборудования только после согласования с управляющей организацией;
- при проведении ремонтных работ по устройству смотровых лючков предварительно согласовывать размеры расположение с управляющей организацией;
- своевременно сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях в установленном сантехническом оборудовании, об обнаружении течи в трубопроводах, низкой температуре горячей воды для своевременного предотвращения аварийной ситуации;
- не засорять систему канализации строительным мусором, а также веществами, которые могут привести к повреждению труб и засорам в системе. Не сливать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- в случае засора в системе канализации немедленно сообщить в управляющую организацию;
- обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям управляющей организации для необходимого обслуживания или ремонта общедомовых инженерных систем.

Владельцу помещения рекомендуется приглашать представителей управляющей организации для периодического осмотра и оценки состояния оборудования установленного внутри помещения.

3.6 Электроснабжение

В каждом помещении установлен временный электрощит механизации (схема в приложении к данной инструкции) на время проведения отделочных работ. Установка постоянного электрощита осуществляется силами собственника.

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электро-установочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в эксплуатирующую организацию.

Владелец вправе использовать расчетные мощности, выделенные при проектировании здания:

- На одно помещение – 10 кВт.

Превышение потребления выделенной на помещение мощности не допускается.

Владелец помещения получает паспорт на электросчетчик. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

Требования к эксплуатации систем электроснабжения:

- не допускается эксплуатация электроприборов, угрожающих пожарной безопасности здания, электрическим сетям и электрооборудованию;
- нельзя устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- нельзя 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 нужно провести прозвонку кабеля;
- при механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей должны производить только специалисты эксплуатирующей организации по проектной документации. При необходимости по письменному запросу Управляющей организации возможно получение проектной документации по системе электроснабжения;
- подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

3.7 Сети связи

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность слаботочных проводок и оконечных установочных изделий. При обнаружении неполадок в слаботочной системе необходимо обращаться только в эксплуатирующую организацию.

Для подключения телефонии, интернета, телевидения предусматривается установка квартирного шкафа.

В каждое помещение заведен кабель домофонной сети (вывод кабеля рядом с входной дверью). Абонентские домофонные аудиотрубки устанавливаются владельцами помещений самостоятельно по согласованию с Управляющей компанией

В каждое помещение заведен кабель сети Enternet (вывод кабеля рядом с входной дверью). Установка коммутирующих устройств и подключение к сети Enternet осуществляется силами собственника помещения.

В помещении установлены абонентские радиорозетки для приема трех эфирных программ. Радиорозетки необходимо оставить на предусмотренных местах, их демонтаж запрещается.

Извещатели автоматической пожарной сигнализации установлены над входной дверью запрещается их перемещать и демонтировать.

4. ЭЛЕМЕНТЫ ОТДЕЛКИ. ОБЩИЕ ПРАВИЛА И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

4.1 Окна

Замена окна возможна только по согласованию с управляющей компанией. Окно является элементом фасада, и его видоизменение может привести к нарушению архитектурного облика фасада здания. Запрещается изменение габаритов оконного проема. Возможна установка поворотно-откидного механизма без замены самого окна.

Чтобы оконный профиль не деформировался и служил долго, не подвергайте его существенному механическому воздействию, ударам, контакту с острыми предметами, воздействию высоких (выше 50 С) температур и химически активных веществ. Избегайте дополнительной нагрузки на створку в открытом положении. Не поворачивайте ручку при открытом положении окна. В случае продувания окна обратитесь к специалисту для регулировки.

Запрещается производить самостоятельную разборку изделий. Разборку и устранение поломок в период гарантийного обслуживания осуществляет эксплуатирующая организация.

4.2 Ламинат (32 класс) для помещений с отделкой

Ламинат имеет структуру слоеного пирога, верхний слой которого – пленка, обеспечивающая глянцевый блеск и прочность покрытия. 32 класс может прослужить от 3 до 5 лет в помещениях со средней нагрузкой. Дома этот ламинат способен не терять своих

качеств в течение 15 лет даже в кухне и коридоре. Чтобы полы в течение долгого времени оставались красивыми, тщательно следуйте этим инструкциям.

Грязь не должна проникать дальше входной двери. По обе стороны от входной двери и под вешалкой положите подходящие коврики, чтобы песок и вода не попадали в помещение. Кусочки войлока, прикрепленные снизу к ножкам мебели, помогут защитить пол от царапин. Старайтесь не ходить по полу в обуви на шпильках. При уборке постарайтесь использовать воду только в небольшом количестве. Если по полу разлилась вода, нужно немедленно вытереть ее – вода имеет свойство проникать в швы покрытия, из-за чего верхний слой набухает. Пятна, пока они свежие, легко удаляются водой или мягким моющим средством, после чего нужно высушить пол. Не пытайтесь очистить пол с помощью твердых инструментов. При ежедневной уборке достаточно пропылесосить пол или вытереть его слегка влажной, хорошо отжатой половой тряпкой. Тогда поверхность пола сразу высохнет и на ней не останется пятен от капель. Более грязные полы нужно протереть половой тряпкой, смоченной слабым моющим средством (рН 6-8), а потом высушить. Пользуясь пароочистителем, нужно избегать интенсивной подачи и высокой температуры пара, обязательно пропускать его через тканевую насадку. Моющий пылесос необходимо применять в режиме уборки ламината, с минимальной подачей жидкости, использовать специальную насадку.

В любом случае, при мытье полов избегайте использования большого количества воды. Существуют специальные бытовые средства для мытья полов, в том числе ламинатных. При выборе чистящих средств будьте внимательны. Средство не должно содержать абразивных частиц (порошки исключаются однозначно) и сильнодействующих дезинфицирующих или отбеливающих веществ, которые могут нарушить глянцевый слой, в том числе кислот и щелочей. Для мытья ламината выпускаются специальные средства бытовой химии. Такие средства обычно изготавливают на мыльной основе из органики с добавлением отдушек, глицерина, антибактериальных дезинфицирующих веществ и спирта.

Основные правила ухода за полами с ламинатным покрытием:

- Постелить коврики по обе стороны от входной двери;
- При уборке пользоваться водой в минимальном количестве;
- Сразу удалять пятна с поверхности;
- Прикрепить кусочки войлока ножкам мебели.

4.3 Двери, наличники и шкафы в санузлах (для помещений с отделкой)

При уходе за дверями, шкафами в санузлах необходимо соблюдать следующие требования:

- поверхность следует очищать от загрязнений и пыли с применением моющих средств, предназначенных для ухода за мебелью;

- не допускать грубого механического воздействия на поверхность, их контакта с кислотами, щелочами, растворителями и другими агрессивными составами;
- не допускать длительного соприкосновения с водой, можно протирать слегка влажной, отжатой тканью.

Дверям в ваннных комнатах требуется обеспечить достаточную вентиляцию.

Не следует дополнительно нагружать дверь и шкафы, например, навешивать тяжелые предметы на углы и дверные ручки.

Для очистки стекла (зеркала) от загрязнений (пыли, следов пальцев) его необходимо протирать мягкой тканью или губкой, смоченной в нейтральном мыльном растворе. Для удаления мыльного раствора использовать чистую пресную или деминерализованную воду. Остатки воды вытереть насухо чистой мягкой (без жестких включений) хлопчатобумажной тканью, которая не оставляет волокон и ворса.

5. СРОК СЛУЖБЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩИХ В ЕГО СОСТАВ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ИЗДЕЛИЙ

5.1 Срок службы объекта долевого строительства и инженерных систем:

- срок службы здания, в котором расположен объект долевого строительства, и его несущих конструктивных элементов составляет – 50 (пятьдесят) лет;
- срок службы инженерных систем помещения составляет 1 год.

Указанные сроки службы не распространяются на внутренние элементы смесителей, бачков унитаза, уплотнители окон, дверей, фурнитуру, ручки, заглушки, крепления, винты, шурупы, петли, и иные аналогичные материалы.

5.2 Указанные в п. 5.1 Инструкции сроки службы не являются гарантийными сроками. Гарантийные сроки на объект долевого строительства установлены договором участия в долевом строительстве и Федеральным законом №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».

К гарантийным случаям не относятся допустимой ширины усадочные трещины по рустам (стыкам из разных материалов) и волосяные трещины по перегородкам и стенам, которые могут возникнуть в результате естественной усадки дома.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры в акте приемки-сдачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа помещения;

- дефекты, возникшие в результате нарушения Собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом 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. сантехнических приборов, оборудования, дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Собственником помещения.

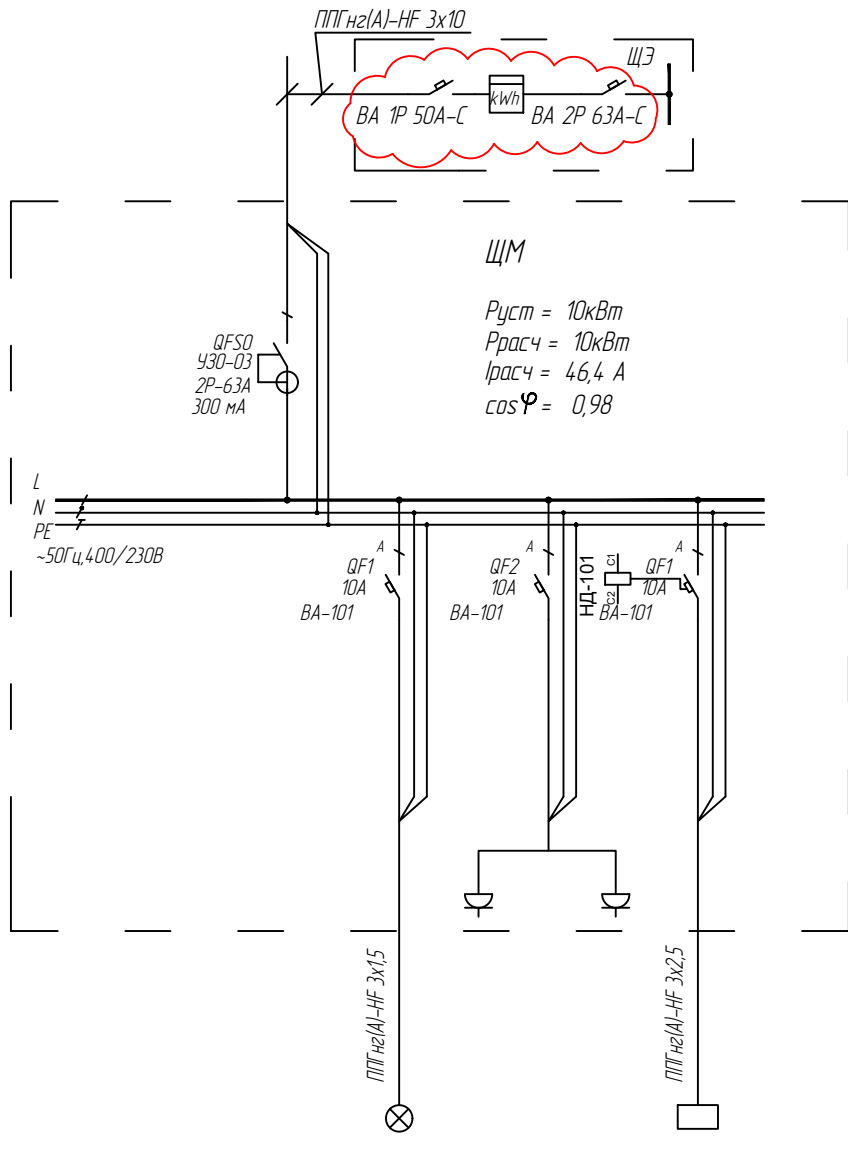
6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Если после ввода здания в эксплуатацию и подписания акта приемки помещения, владелец помещения самостоятельно или с привлечение сторонних лиц выполнит работы по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.п., Застройщик не будет нести ответственности за выявленные в результате этих работ нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

За ущерб, нанесенный описанными выше действиями, и за нарушение правил «Инструкции по эксплуатации помещения» владелец в полной мере несет ответственность по возвращению материального ущерба владельцам соседних помещения и общего имущества.

К гарантийным случаям не относятся допустимой ширины усадочные трещины по рустам (стыкам из разных материалов) и волосяные трещины по перегородкам и стенам, которые могут возникнуть в результате естественной усадки здания.

Данные питающей сети	
Шинарядоб Шинарасделительный пункт	Тип Расцепитель In, А
	Тип Расчетный ток, А Уст мощность, кВт
Аппарат отходящей линии	Тип Расцепитель In, А
	Тип Расцепитель In, А
Марка и сечение проводника	
Условное графическое обозначение	
Электрорадиенник	Номер по плану
	Тип
	P уст/P расч, кВт I уст/I расч, А
	Наименование механизма по плану



	1	2	3
Освещение			
Розетки в щите			
Кондиционер Вентиляционное оборудование апартаментов			

ПРИМЕЧАНИЕ

- Степень защиты корпуса: не менее IP 31
- Исполнение: навесной
- Материал: металл/пластик
- Ввод кабелей: сверху
- Вывод кабелей: сверху

Перед производством щита внешний вид и компоновку - согласовать с Проектировщиком
Предусмотреть резерв места ШхВ 102x107 мм

Ведомость изменений

Изм.	Участок	Содержание изменений	Код	Примечание					
5		Изменение типа светильников	3						
3		Изменение схем вторичных цепей	1						
ВИД-01/10-2016			2-ЭОМ3						
5	Зам.	<i>Demidov</i>	04.18	Многофункциональный торгово-развлекательный центр с апартаментами, по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, проспект Ленинского Комсомола					
3	Зам.	<i>Demidov</i>	04.18						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	Корпус 2 Внутреннее силовое электрооборудование и электрическое освещение. Заземление, уравнивание потенциалов и молниезащита.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Демидова	<i>Demidov</i>	02.18	Р	80		1		
Проверил	Минаков	<i>Demidov</i>	02.18						
ГИП	Сидоров	<i>Demidov</i>	02.18						
Н. контр.	Сидоров	<i>Demidov</i>	02.18			Принципиальная однолинейная схема ЩМ	 SIBZARUBEZHSTROY		
Утв.	Сидоров	<i>Demidov</i>	02.18						

Копировал:

Формат А3

Согласовано

Согласовано

Инв.№ подл. Подпись и дата. Взам. инв.№