



FRIENDS

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

объектов долевого строительства квартиры, нежилые помещения
жилого комплекса **FRIENDS**

г. Санкт-Петербург, наб. р. Каменки, д. 13, к. 1

Группа компаний «ПСК». Застройщик «БС-66»
197022, г. Санкт-Петербург, наб. р. Карповки, д. 16, к. 2,
лит. А, пом. 19-Н, оф. 21



СОДЕРЖАНИЕ

1.	Введение.....	4
2.	Сведения об основных характеристиках многоквартирного дома.....	5
3.	Сведения о характеристиках, правилах эффективного и безопасного использования, рекомендациях по эксплуатации входящих в состав нежилых помещений элементов отделки, конструктивных элементов, изделий.....	6
4.	Сведения о характеристиках, правилах эффективного и безопасного использования, рекомендациях по эксплуатации инженерных систем.....	12
5.	Требования пожарной безопасности.....	21
6.	Санитарно-эпидемиологические требования.....	25
7.	Переустройство и перепланировка.....	27
8.	Гарантийные обязательства, срок службы объектов долевого строительства и входящих в их состав элементов отделки систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.....	29
9.	Порядок обращений за гарантией.....	33
10.	Контакты.....	36
11.	Для заметок.....	37

1. ВВЕДЕНИЕ

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 нежилых помещениях, осуществляемых самим Собственником (арендатором) или привлеченными им третьими лицами. В целях обеспечения эффективной и безопасной эксплуатации нежилого помещения настоятельно рекомендуем внимательно ознакомиться с настоящей инструкцией.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- вид — многоквартирный дом
- этажность — 25 этажей
- общая площадь жилого комплекса — 18 320,37 м², из них: общая площадь квартир — 12 413,26 м²
- количество квартир — 274 квартиры
- материал наружных стен — монолитный железобетон 180 мм, газобетон D500 250 мм
- материал межэтажных перекрытий — монолитные железобетонные
- материал внутренних стены и перегородок, перегородок санузлов: монолитный железобетон 160 мм и 180мм, бетонный камень ПОЛИГРАН 80 мм и 190 мм
- класс энергоэффективности — В (высокий)

Конструктивная схема многоквартирного дома — стеновая с несущими поперечными и продольными стенами. Пространственная неизменяемость каркаса обеспечивается совокупностью монолитных железобетонных стен, плит перекрытий и жесткими узлами сопряжения элементов друг с другом.

Лестнично-лифтовой узел состоит из незадымляемого лифтового холла и лифтового оборудования фирмы STEIMBERG (грузоподъемностью до 630 кг, 2 шт.) и STEIMBERG (грузоподъемностью до 1000 кг, 1 шт.)

Кровля — плоская, совмещенная, не эксплуатируемая с внутренним водостоком, с устройством электрообогрева воронок. Кровельное покрытие выполнено из наплавляемых рулонных материалов в два слоя. На кровле выполнено металлическое ограждение по железобетонным парапетам, суммарной высотой не меньше 1200мм. Защитное покрытие кровли на обходных дорожках выполнено из бетонной плитки.

Балконы и лоджии — остекленные. Остекление из алюминиевого профиля с заполнением одинарным остеклением.

3. СВЕДЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ, ПРАВИЛАХ ЭФФЕКТИВНОГО И БЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, РЕКОМЕНДАЦИЯХ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ, КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ИЗДЕЛИЙ.

Общие сведения об элементах отделки и конструктивных элементах квартиры, общие правила их эффективного и безопасного использования.

Если Вы хотите повесить что-то на стену или потолок, выберите наиболее оптимальный способ и тип крепежа. Сначала расставьте мебель, выясните, из какого материала сделаны стены, какой тип крепежа для данной поверхности подходит и обеспечит Вашу безопасность. Учитывайте вес предметов, которые будут навешиваться. Будьте внимательны: внутри стен проходят электрические провода.

ВНИМАНИЕ! Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в строительных конструкциях необходимо правильно определить (при необходимости с использованием приборов) места для выполнения этих работ. Штробление борозд или выпиливание гнезд (проемов) в несущих конструкциях ЗАПРЕЩЕНО.

ВХОДНЫЕ ДВЕРИ будут служить Вам долго и надёжно, если будут соблюдаться следующие условия:

- при обнаружении мест отслоения резинового уплотнения подклейте его, используя клей типа «Момент»;
- для увеличения срока службы резинового уплотнителя требуется его протирка силиконовым маслом (не реже, чем один раз в 4 месяца);
- шарнирные навесы необходимо смазывать пластичной смазкой «Литол-24» или «WD-40» (не реже одного раза в 4 месяца);
- при загрязнении лицевые поверхности протирать тканью, смоченной обычным моющим средством, не содержащим агрессивных компонентов (растворители, кислоты и пр.) и абразивных материалов, по окончании – протереть насухо;
- не допускайте попадания на поверхность двери агрессивных веществ (кислот, щелочей, нефтепродуктов и др.), строительных материалов (цементный раствор, алебастр, побелка, краска, герметики, монтажная пена и пр.);
- не допускается использования вблизи дверного полотна открытого огня;

- рекомендуемая влажность воздуха не должна превышать 60%.

ОСТЕКЛЕННЫЕ ОКОННЫЕ И БАЛКОННЫЕ (ВЫХОД НА БАЛКОН ИЛИ ЛОДЖИЮ) БЛОКИ выполнены из ПВХ профилей с заполнением двухкамерными стеклопакетами с клапанами приточной вентиляции.

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

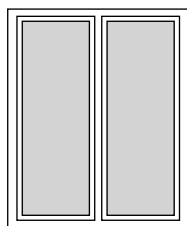
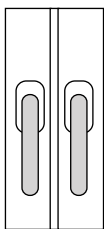
- при открывании/закрывании не прикладывайте чрезмерные усилия к элементам окна;
- не навешивайте на оконные конструкции какие-либо предметы;
- прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для неё, это защитит створку от провисания и поломки;
- не подкладывайте под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- не допускайте нажима или соударения створки об оконные откосы при её открывании;
- при ветре и/или сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты либо надёжно зафиксированы;
- при мойке оконных блоков, имеющих не открывающиеся (глухие) створки, соблюдайте меры безопасности;
- не допускайте шалости детей с оконными створками и балконными окнами (закраины имеют жесткий профиль, что может нанести травмы в случае защемления).

Для обеспечения безопасности в соответствии с требованиями ФЗ № 384-ФЗ и ГОСТ 23166-99, в целях предотвращения травматизма и возможности выпадения детей из окон, рекомендуем устанавливать замки безопасности, например, ручки Beslagpaket – 300; 320; 330.

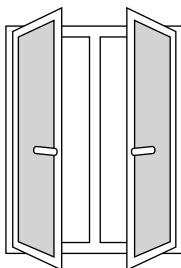
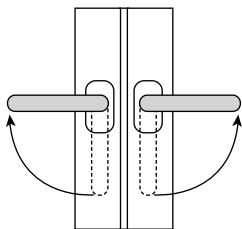
Информацию можно получить в УК обслуживающей Ваш дом.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ИЗДЕЛИЙ

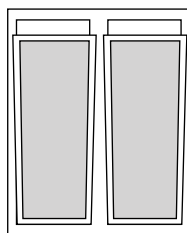
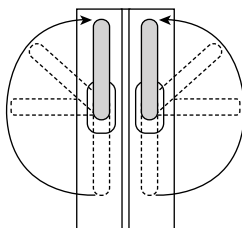
На рисунках изображены положения ручки для различных режимов работы створки:



*створка оконной
конструкции закрыта*



*створка оконной
конструкции открыта*



*створка оконной
конструкции открыта
в режиме проветривания
(если режим предусмотрен
конструкцией)*

При открывании окон следует открыть каждую створку и потянуть вовнутрь, при закрывании – убедиться, что все створки плотно закрыты.

ВНИМАНИЕ! Окна, снабженные отдельными створками (без ручек) не предназначены для проветривания.

Створки для проветривания оснащены одной ручкой и фиксатором, который позволяет открывать обе створки одновременно. На фиксаторе имеется ограничитель для регулирования, открываемого отверстия. Также фиксатор обеспечивает безопасность детей и препятствует произвольному открыванию створки при сквозняках и порывах ветра. Для безопасности детей имеется заводская установка фиксатора с открыванием створки для проветривания максимально 100 мм. Каждый раз, меняя положение ограничителя, не забывайте о безопасности детей. При мойке окон можно отделить обе створки друг от друга путем снятия блокировки с фиксатора, поворачивая запор на 90 градусов. Помыв окно, убедитесь, что фиксатор снова заблокирован.

УХОД ЗА ИЗДЕЛИЯМИ

Окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно – это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в достаточно большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Остеклённые части оконных конструкций (стеклопакеты) не требуют специального ухода, за исключением защиты от любых механических воздействий, способных нарушить их герметичность или внешний вид.

Для более качественного ухода за окнами рекомендуется использовать специальную аптечку, которую можно приобрести в офисах фирм-производителей оконных блоков или специализированных магазинах. Аптечка состоит из 3-х специальных компонентов:

- средство по уходу за профилем с регенерирующими свойствами;
- средство для смазки фурнитуры;
- средство по уходу за резиновыми уплотнителями.

УХОД ЗА ПВХ-ПРОФИЛЕМ

По своему химическому составу профиль устойчив к атмосферным воздействиям и многим химическим соединениям, однако недостаточно устойчив к воздействию кислотных растворов и растворителей. Поэтому окна необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ. При использовании средства по уходу за профилем (лучше в жидком виде) взболтайте его перед применением, нанесите на влажную не цветную салфетку и протрите все доступные поверхности профиля.

ЭЛАСТИЧНЫЕ РЕЗИНОВЫЕ УПЛОТНЯЮЩИЕ ПРОКЛАДКИ В ПРИТВОРЕ СТВОРОК изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его нужно смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, раствором глицерина, техническим вазелином, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими. Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

В процессе эксплуатации оконные конструкции подвергаются воздействию различных, в том числе неблагоприятных факторов: атмосферные осадки, перепады температур и требуют определенного обслуживания. Изменение температурного режима внешнего воздействия (зима-лето) может выразиться в некоторой потере герметичности, которое устраняется регулировками. Выполнение сезонных регулировок, смазка механизмов запорной фурнитуры относится к эксплуатационному обслуживанию и выполняется собственником или специалистами по приглашению собственника за плату. Резиновые уплотнения оконных створок также требуют эксплуатационного обслуживания (периодической смазки). Потеря уплотнителями эластичности, их истирание в процессе эксплуатации являются следствием естественного износа и не могут рассматриваться как недостатки, покрываемые гарантией застройщика.

ЛОДЖИИ И БАЛКОНЫ являются летними помещениями.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- самостоятельно вмешиваться в конструкцию остекления с целью утепления и т.д. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции остекления и, как следствие, возможна деформация всей конструкции;
- производить какие-либо действия с элементами и узлами крепления. Категорически запрещается самостоятельный демонтаж створок во избежание несчастных случаев вследствие их выпадения;
- нарушать целостность конструкции металлического каркаса лоджий: срезать элементы крепления каркаса, деформировать узлы крепления каркаса;
- устанавливать различные крепежные изделия в алюминиевую конструкцию, в т.ч. устанавливать кондиционеры;
- производить замену стекол;
- использование монтажной пены для заполнения профилей и узлов примыкания. Это может привести к разрушению витражной конструкции.

ВНИМАНИЕ! Применяемая алюминиевая система (холодные витражи) не является абсолютно герметичной. При продолжительных дождях наличие небольших протечек в местах стыков стоек, стыков стоек и ригелей, по контуру прилегания створок к каркасу, в местах установки вентрешеток обусловлено конструктивными особенностями любой системы.

Если Вы оставили створки окна в открытом положении во время интенсивных атмосферных осадков, то дождевая вода или снег, попавшие в ваше помещение, приведут к протечкам в Вашу и нижерасположенные квартиры. Будьте внимательны, уходя из дома не оставляйте окна открытыми. Подобные протечки могут происходить при влажной уборке с применением обильного количества воды или сушке большого количества плохо отжатого белья.

4. СВЕДЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ, ПРАВИЛАХ ЭФФЕКТИВНОГО И БЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, РЕКОМЕНДАЦИЯХ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Правила эффективного и безопасного использования, рекомендации по эксплуатации инженерных систем Объектов долевого строительства.

ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ КВАРТИР.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в электрических сетях предусмотрены: защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. Электроснабжение электроприборов в квартирах осуществляется от квартирных щитков, установленных в прихожих возле входной двери.

Автоматические выключатели:

- Автоматический выключатель дифференциального тока (УЗО) АВДТ установлен на вводе в квартиру;
- На группу санузла установлен быстродействующий защитный выключатель
- АД с возможностью подключения стиральной машины, реагирующий на дифференциальный ток, со встроенной защитой от сверхтоков;
- в зависимости от типа квартиры в комплектации квартирного щитка предусмотрены автоматы на группу освещения, группу штепсельных розеток комнат и кухни;
- на электрическую плиту установлен отдельный автомат;
- на кухне проложен ввод для электрической ПЛИТЫ. Перед входной дверью в квартиру смонтирована кнопка электрического звонка, а сам звонок расположен в квартире.

ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ (ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО)

- Электроосвещение МОП подключено от ГРЩ дома.
- Для освещения мест общего пользования дома предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.
- Электроосвещение технических помещений, подвала, технического этажа подключено от ГРЩ дома и включается с помощью выключателей при входе в эти помещения.
- Электроосвещение прилегающей территории (дворовой территории, детской игровой площадки) подключено от ГРЩ дома. Включение производится из диспетчерского помещения сотрудником управляющей компании.

- Учет электроэнергии, потребленной электрооборудованием осуществляется в близлежащих БКТП от которых запитано ГРЩ дома.
- Учет электроэнергии, потребленной электроосвещением и другими общедомовыми потребителями дома, осуществляется в ГРЩ дома в соответствии с утвержденной схемой

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ (ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО)

- Электрооборудование общедомового имущества – лифты, Автоматическая противопожарная защита (АППЗ), система охранного телевидения (СОТ), система контроля и управления доступом (СКУД), домофония, насосная станция и индивидуальный тепловой пункт (ИТП,) подключено от ГРЩ дома.
- Учет электроэнергии, потребленной – электрооборудованием осуществляется в ГРЩ дома в соответствии с утвержденной схемой.
- Эксплуатацию электрооборудования общедомового имущества должна выполнять лицензированная организация (управляющая компания).

ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ (КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ/ ОФИСОВ)

- Электроосвещение и электрооборудование встроенных помещений подключается от собственного – вводно-распределительного устройства (ВРУ) в соответствии с проектом.
- Учет электроэнергии, потребленной электроосвещением и электро-оборудованием каждого встроенного помещения, осуществляется в собственном ВРУ в соответствии со схемой, согласованной электроснабжающей организацией.
- Эксплуатация электроосвещения и электрооборудования встроенных помещений должна осуществляться в соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей

Рекомендации по эксплуатации:

- Не поручайте подключение электроплит и стиральных машин к сетям случайным людям (пользуйтесь специализированными сервисными службами или специалистами управляющей компании);
- Запрещается одновременно подключать к электросети

электроприборы суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещение;

- Запрещается одновременно включать несколько потребителей тока (ламп, утюгов и т.п.) в одну розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание;
- Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники, после использования их следует отключать. Кабель удлинителя нельзя прокладывать под напольными ковровыми покрытиями, через дверные пороги;
- Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено. При правильной эксплуатации электрические сети квартиры не требуют обслуживания. Ремонт сети производится в случае обнаружения неисправности;
- Для производства электромонтажных работ требуется определённый уровень профессиональной квалификации (не поручайте выполнение работ случайным людям);
- Не применяйте электрические приборы, не имеющие соответствующие сертификаты и допуски. Пользуйтесь современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Ответственность за правильное и безопасное использование электробытовых приборов и оборудования несет владелец помещения;
- Не допускается применение самодельных электронагревательных приборов и электроплит для обогрева помещений;
- Запрещается производить вмешательство в общедомовое инженерное оборудование и инженерные системы, расположенные на этажах.

Если Вы производите ремонтные работы:

- Не допускайте выполнение отверстий и борозд (штроб) в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки (наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено по расположению розеток и выключателей, либо с помощью специальных приборов типа 1K7-700);
- Не допускайте выполнения борозд (штроб) глубже 25мм, так как это может нарушить способность стены нести расчетную нагрузку;
- Не допускайте производства ремонта электропроводки, розеток, выключателей, навешивания люстр и других электротехнических изделий при включенном электропитании в сети.

СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ В КВАРТИРАХ

ДОМОФОН

В доме предусмотрена система домофонной связи. До квартир проведены кабели. Для дальнейшего подключения квартирной трубки домофона необходимо обратиться в управляющую домом компанию. Блок вызова, установленный у входных дверей в подъезд, даёт возможность связаться со всеми квартирами данного подъезда и открывать двери в подъезд при помощи:

- Считывания специальным ключом при его прикладывании, установленного специального мобильного приложения на устройства с системой IOS, ANDROID собственников квартир
- Связи «посетитель-жилец»
- Связи «посетитель-диспетчер (консьерж)» при возникновении чрезвычайных ситуаций

В доме предусмотрена система видеонаблюдения за прилегающей территорией. Изображение с видеокамер выведено на пульт диспетчера дома.

РАДИОТОЧКА

В квартире есть радиоточка – абонентская розетка городской радиотрансляционной сети. В радио розетку разрешается включать только приёмник, оборудованный вилкой для данного типа устройств. Как правило, розетка радиоточки находится в коридоре возле двери.

СЕТЬ ИНТЕРНЕТ

В каждую квартиру проложена сеть интернет. Головное оборудование находится в слаботочных этажных щитах.

ДАТЧИКИ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ

В квартирах в каждой комнате установлены датчики системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ). Для их работоспособности необходимо снять пластиковые защитные колпачки непосредственно перед началом эксплуатации помещения.

Самостоятельно снимать датчики и отключать провода запрещается, так как это может привести к выходу из строя системы пожарной сигнализации.

В случае проведения строительных работ, требующих временное снятие/установку датчиков, Вам необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ В МОП

- Входы в дом, лифтовые холлы первого этажа, лифтовые кабины оборудуются системой видеонаблюдения, выводом изображения в диспетчерскую и возможностью видеозаписи.
- Инженерные системы (общедомовое имущество – лифты, АППЗ, ИТП, ВУ, насосные) оборудуются автоматизированной системой управления и переговорной связью с диспетчерской.
- Нежилые помещения (общедомовое имущество – МОП, лифты, технические помещения) оборудуются системой автоматической противопожарной защиты в соответствии с проектом. Эксплуатацию системы АППЗ должна выполнять лицензированная организация

СИСТЕМЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

При пожаре или задымлении сигнал подается на ближайший от источника задымления или возгорания датчик, который переводит систему в режим «Внимание» (этот режим создан специально, чтобы предотвратить ложное срабатывание), сигнал поступает в диспетчерскую. При задымлении второго пожарного датчика срабатывает сирена, и система переходит в режим «Пожар», сигнал подается в диспетчерскую, начинает гореть табличка «Выход». Также при эвакуационном выходе предусмотрены ручные пожарные извещатели. При пожаре закрываются огнезадерживающие клапаны в системе вентиляции в целях предотвращения распространения пожара в другие помещения. Включаются системы дымоудаления и подпора воздуха. Лифты опускаются на первый этаж.

ВЕНТИЛЯЦИЯ В ПОМЕЩЕНИЯХ

В здании предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением и естественная приточная вентиляция. Поступление воздуха осуществляется через оконные клапаны и створки окон с функцией микроприветривания.

Для кухонь и санузлов предусмотрены отдельные независимые вентиляционные системы. Для кухонь предусмотрены накладные решётки, для санузлов – диффузоры. Из помещений воздух по каналам-спутникам, образующим воздушные затворы, попадает в сборный канал, откуда крышным вентилятором удаляется в атмосферу. При осуществлении пуско-наладочных работ для каждого помещения выставлены проектные расходы воздуха, никаких дополнительных регулировок не требуется.

Монтаж на системе вентиляции дополнительных устройств (вентиляторы, кухонные вытяжки и др.), не предусмотренных проектом, запрещён. Кухонные вытяжки использовать в режиме рециркуляции через комплектные угольные фильтры.

Не рекомендуется перекрывать поступление воздуха через вентиляционные клапаны (в том числе в зимний период). Это может вызвать нарушение в режиме работы вентиляции, такие как «опрокидывание» одной из систем, что вызовет проникновение в помещение посторонних запахов.

Следует учитывать, что монтаж на системе вентиляции дополнительных устройств (вентиляторы, кухонные вытяжки и др.), не предусмотренных проектом, может влиять на ее работу в целом. Поступление воздуха через вентиляционные отверстия («опрокидывание» воздушного потока) при включении дополнительных устройств свидетельствует об отсутствии притока воздуха в квартиру через плотно закрытые окна. Мощность дополнительного вентилятора или кухонной вытяжки должна рассчитываться специалистами и зависеть от предоставляемого притока воздуха.

Система вентиляции – одна из важнейших систем дома, обеспечивающая комфортные условия Вашего проживания. Её нормальная работа обеспечивает поддержание в квартире оптимального микроклимата, в частности – относительной влажности воздуха, которая должна составлять 30-45%.

Окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности окна защищают жилое помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах, на поверхности наружных стен вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым удаляя излишнюю влагу.

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления здания, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкции, необходимо осуществлять проветривание помещений:

- Утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

- Непрерывно в течение дня, пользоваться микропроветриванием через клапан (в случае наличия) или через створку;
- Непрерывно – при приготовлении пищи, стирке, ремонте дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание;
- Длительно – после купания, влажной уборки, ремонта, при этом рекомендуется открыть дверь в санузел/ванную комнату.

ВНИМАНИЕ!

- **Рекомендуется использовать на кухне вытяжку с угольными фильтрами. Запрещается подключать – принудительную вытяжку в канал вентиляции, т.к. она создаст избыточное давление, разбалансирует систему вентиляции, создаст шум и посторонние запахи.**
- **Не допускается клеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.**

ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

Отопление помещений осуществляется стальными панельными радиаторами. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания осуществляется автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование, регулирующее температуру теплоносителя и ведущее учёт потреблённого зданием тепловой энергии, смонтировано в котельной или тепловом пункте, расположенном в цокольном этаже здания. Проектом предусмотрена горизонтальная разводка трубопроводов отопления в квартиры. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов необходимо использовать терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора, можно регулировать теплоотдачу отопительного прибора.

- **Обращаем Ваше внимание, что в связи с прокладкой трубопроводов отопления в полу, необходимо аккуратно выполнять работы по бурению, штроблению, креплению и других видов работ с полом.**
- **Обращаем Ваше внимание, что для конвекторов с принудительной конвекцией необходимо подвести питание, а также самостоятельно смонтировать вентиляторный узел с контроллером (выдаются вместе с ключами). При возникновении вопросов обратиться в Управляющую компанию.**

Рекомендации по эксплуатации:

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо

- их очищать от пыли;
- не допускается закрывать радиаторы мокрым бельём и закладывать вещами;
 - оптимальной температурой воздуха в отопительный период является: в комнатах 18-24°C, в кухне и санузле 18-26°C.

ВНИМАНИЕ!

- **Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них).**
- **Не допускается заделывать отопительные приборы в конструкции стен, закрывать к ним доступ воздуха. Теплоотдача отопительных приборов в этом случае значительно уменьшается за счет нарушения циркуляции воздуха.**
- **Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без согласования с организацией, обслуживающей здание, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке. В первый, после ввода дома в эксплуатацию, отопительный период на системе отопления ведутся наладочные работы по ее тепловой балансировке. Любое вмешательство в систему отопления в этот период недопустимо.**
- **В случае наличия терморегулятора на установленных приборах отопления, необходимо обеспечивать температуру воздуха, окружающего терморегулятор, таким образом, чтобы она соответствовала температуре воздуха в помещении. Комнатный воздух должен свободно «омывать» терморегулятор. Закрытие терморегулятора посторонними предметами, а также неполное закручивание накидной гайки приведет к некорректной работе терморегулятора.**

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

Наружные блоки систем кондиционирования допускается устанавливать на лоджиях. Отвод конденсата осуществить в сифоны санитарно-технических приборов. Установка системы кондиционирования предусматривается собственниками жилых помещений самостоятельно.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ В ПОМЕЩЕНИЯХ

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплообменников, расположенных в котельной или тепловом пункте. На трубопроводе холодной воды, кроме того, установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

В МОПах на коллекторах горячей и холодной воды установлены отсечные краны, счетчики расхода холодной и горячей воды.

ВНУТРЕННЯЯ СЕТЬ КАНАЛИЗАЦИИ

Все стояки бытовой канализации (за исключением нескольких типов планировок) проложены в монолитных блоках инженерных коммуникаций (БИК). Данное решение отличается повышенной звукоизоляционной способностью. Для устранения возможных засоров на стояках предусмотрены ревизии в лючках, расположенные через 3 этажа. Разводка к санитарно-техническим приборам выполнена скрыто, в ГКЛ коробах.

Будьте внимательны при проведении строительно-монтажных работ рядом со стояком канализации, чтобы избежать его повреждения.

ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОЙ РАБОТЫ И УВЕЛИЧЕНИЯ СРОКА СЛУЖБЫ УСТАНОВЛЕННОГО В КВАРТИРЕ САНТЕХОБОРУДОВАНИЯ, НЕДОПУЩЕНИЯ НАНЕСЕНИЯ УЩЕРБА ДРУГИМ КВАРТИРАМ, СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР ОБЯЗАНЫ:

- Не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры, оберегать их от ударов, падений на них каких-либо предметов от механических нагрузок;
- Регулярно осматривать, в том числе через смотровые лючки, состояние трубопроводов и их сопряжений, санитарных приборов и гибких подводок к ним, примыкания ванны или душевого поддона к стенам – нет ли протечек, капанья, луж, сырости;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Моющие средства, применяемые для чистки эмалированных поверхностей (ванна, душевой поддон), не должны содержать кислот, растворителей и абразивных частиц, в противном случае, после чистки эмалевое покрытие может потерять гладкость и блеск; изделия из санитарной керамики (унитаз, умывальник и пр.) рекомендуется чистить только средствами, предназначенными для керамических изделий. Для предотвращения повреждения эмали не рекомендуется использовать химически активные вещества, содержащие кислоту;
- К коробам с сантехническим оборудованием должен быть обеспечен доступ для производства их осмотра и необходимого ремонта;
- Для предупреждения протечек в Ваше отсутствие в квартире необходимо обязательно перекрывать отсечные краны на водах в квартиру. Краны находятся над счётчиками расхода воды в декоративных коробах. Проследите, чтобы перекрыты были все

стояки в квартире (в санузле и кухне).

ВНИМАНИЕ!

- **Не допускается перенос, замена инженерных сетей, санитарно-технического оборудования без согласования с управляющей домом компанией.**
- **Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.**
- **Не допускается выливать в унитаз, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.**
- **Не допускается бросать в унитазы песок, строительный и бытовой мусор: тряпки, кости, стекло, жир, масло, подгузники, средства личной гигиены, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, и предметы, способные увеличиваться в объёме при соприкосновении с водой (например, наполнители туалетов для животных). Это может повлечь за собой засор системы канализации и привести к затоплению Вашей и других квартир, подвалов, паркинга.**
- **В случае засора канализационной сети не допускается использовать санитарные приборы до восстановления ее работоспособности.**

5.

ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Каждый житель зданий повышенной этажности должен:

- Следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;
- Не устанавливать самостоятельно замки и другие запорные устройства в дверях, установленных на путях эвакуации.
- При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- **НЕМЕДЛЕННО** сообщить диспетчеру и в пожарную охрану по телефону 01;
- Активировать ручной пожарный извещатель, путем нажатия;
- До прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- Сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке

При задымлении здания необходимо:

- Покинуть помещение по межквартирным коридорам с выходом в обычную лестничную клетку;
- При невозможности покинуть помещение – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- В случае поступления дыма в квартиру, выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой окно и балконную дверь;
- Ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- Позвонить в пожарную охрану;
- Тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- Если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- При первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- Если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;
- Выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Необходимо помнить, что угарный газ является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. Угарный газ распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от угарного газа нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогено-водороды, аммиак и др.), но для защиты от угарного газа требуются специальные средства защиты.

Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в зданиях входит в перечень работ, выполняемых управляющей компанией при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений.

Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- Запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- Запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи), т.к. это приведет к выводу системы на всём этаже;
- Запрещается создавать условия, не совместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверкой технического состояния приборов;
- Необходимо обеспечивать доступ управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;
- Необходимо своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в управляющую компанию;
- До выполнения строительно-ремонтных работ в квартире необходимо получить разрешение в управляющей компании, эксплуатирующей систему пожарной сигнализации и пожаротушения;
- Запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

МЕРЫ ПРОФИЛАКТИКИ ПОЖАРА

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники, после использования их следует отключать от розетки.

Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги. Необходимо пользоваться только сертифицированной электро-фурнитурой.

Признаки неисправности электропроводки:

- Горячие электрические вилки или розетки;
- Сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- Звук потрескивания в розетках;
- Искрение;
- Запах горячей резины, пластмассы;
- Следы копоти на вилках и розетках;
- Потемнение оплеток электропроводов;
- Уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставках из негорючих материалов.

Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралью во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках). Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Следите за тем, чтобы осветительные приборы не соприкасались с лег-

ковоспламеняющимися материалами.

Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки.

Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

Не сушите белье на масляном радиаторе.

Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. При установке телевизора предусмотрите возможность быстрого безопасного отключения его вилки от розетки. Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным – нужно полностью обесточить прибор.

Причинами возникновения пожаров в помещениях являются также шалости детей с огнем, неосторожность и беспечность при курении, и множество других причин:

- хранение в помещениях большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
- сушку белья вблизи электронагревательных приборов;
- отогревание замерзших труб отопления открытым огнем;
- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних ёлок, занавесок и других быстровоспламеняющихся предметов;
- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть (как правило, более трех);
- загромождение лестничных площадок, проходов, балконов различными вещами и предметами.

6. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- Содержать в чистоте и порядке помещения, балконы, лоджии;
- Соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- Производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах; своевременно производить текущий ремонт в своем помещении.

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений.
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома.
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно- санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе.
- Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и насекомых запрещается.
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

ВНИМАНИЕ!

- **Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы.**
- **Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.**
- **Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках.**
- **Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.**
- **Не допускается выполнение в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан.**

7. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт помещения.

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.

Переустройство и перепланировка помещений допускается после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Основные положения о правилах оформления переустройства и перепланировки изложены в гл. 4 Жилищного кодекса РФ. Первичное согласование и необходимые разъяснения Вы можете получить в управляющей

Вашим домом компании. Для нежилого помещения применяется жилищное законодательство, регулирующие сходные отношения (аналогия закона).

Не допускаются переустройство и перепланировки:

- Ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций здания (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочего);
- Ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- Ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом;
- Не отвечающие противопожарным требованиям;
- Ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- Затрагивающие элементы общего имущества дома: лестничные площадки, кровлю, фасад и др.

Последствия и ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку помещения:

В случае, если собственник помещения произвел незаконную перепланировку, орган, осуществляющий согласование перепланировки и (или) переустройства вправе потребовать от собственника привести помещение в исходное состояние в соответствии с проектной документацией. Кроме того, орган, осуществляющий согласование, имеет право наложить штраф. Этот штраф накладывается в соответствии со статьей 7.21 КоАП РФ.

В результате несоблюдения правил проведения ремонтных работ может нарушиться конструкционная прочность элементов помещения и всего здания, что может привести к возникновению трещин, напряжений в несущих конструкциях, а также к частичному или полному разрушению элементов здания или всего дома. В частности, это особенно касается мероприятий, связанных с частичным или полным демонтажем несущих стен или перекрытий. В случае переустройства и (или) перепланировки помещения участник долевого строительства самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за ущерб, причиненный третьим лицам, возникший в результате проведенной перепланировки (переустройства).

В соответствии со ст.7 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, СРОК СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩИХ В ИХ СОСТАВ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ИЗДЕЛИЙ

Гарантийные обязательства Застройщика включают в себя устранение различных дефектов, связанных с ненадлежащим качеством выполненных работ.

Застройщик не несет ответственности за недостатки, если докажет, что они произошли вследствие:

- Нормального износа объекта долевого строительства, элементов отделки,
- Систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации
- Объекта долевого строительства, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- Ненадлежащего ремонта, проведенного самим дольщиком или привлеченными им третьими лицами;
- Нарушения дольщиком правил, содержащихся в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Дефекты классифицируются на скрытые и не скрытые.

НЕ СКРЫТЫЕ ДЕФЕКТЫ — это видимые дефекты, которые могут и должны быть выявлены в процессе осмотра и приёмки помещения. Выявленные в ходе осмотра дефекты заносятся в Акт осмотра и подлежат устранению до приемки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи или другому документу, его замещающему. Подписание Акта приёма-передачи или другого документа, его замещающего, свидетельствует об отсутствии видимых (не скрытых) дефектов.

Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки, не являются гарантийными. Устранение таких дефектов производится за счет собственников (владельцев) помещений.

СКРЫТЫМИ ДЕФЕКТАМИ являются дефекты, которые не могут быть выявлены простым осмотром и проявляются в процессе эксплуатации.

ПРЕТЕНЗИИ ПО КАЧЕСТВУ квартир могут быть предъявлены:

ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ — дольщиками в течение гарантийного срока.

Отношения регулируются Федеральным законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и договором участия в долевом строительстве.

ФЗ №214-ЗФ от 30.12.2004г., ст. 7. «Гарантии качества, предусмотренные договором»:

- п.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем 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, если иное не предусмотрено договором». Данная статья определяет гарантийный срок на общестроительные работы (несущая способность здания, ограждающие конструкции, фасад, кровля, светопрозрачные заполнения).
- п.5.1 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ — покупателем в течение гарантийного срока.

Отношения регулируются Гражданским кодексом РФ, Законом РФ от 07.02.1992. № 2300-1 «О защите прав потребителей» и договором купли-продажи.

Статья 19 Закона РФ от 07.02.1992 к 2300-1. Сроки предъявления потребителем требований в отношении недостатков товара:

- п.1. Потребитель вправе предъявить предусмотренные статьей 18 настоящего Закона требования к продавцу (изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности.

В отношении товаров, на которые гарантийные сроки или сроки годности не установлены, потребитель вправе предъявить указанные требования, если недостатки товаров обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи их потребителю, если более длительные сроки не

установлены законом или договором».

Гарантийный срок на оборудование, материалы и комплектующие, установленные в объекте долевого строительства, определяется производителем соответствующего оборудования, материала и комплектующих.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

При получении ключей от Объекта долевого строительства представителем управляющей здания компании Вам выдаются паспорта на приборы учета электроэнергии, воды, тепла в которых прописаны гарантийные обязательства предприятий изготовителей.

ЗАСТРОЙЩИК НЕ НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕДОСТАТКИ (ДЕФЕКТЫ) ПОМЕЩЕНИЯ, ОБНАРУЖЕННЫЕ В ПРЕДЕЛАХ ГАРАНТИЙНОГО СРОКА, ЕСЛИ ОНИ ПРОИЗОШЛИ ВСЛЕДСТВИЕ:

- Естественного износа помещения, оборудования или её частей;
- Нарушения требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации; в следствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим собственником (владельцем) или привлечёнными им третьими лицами;
- Изменения мест прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления. Замены указанных стояков и радиаторов на другие, не предусмотренные проектом строительства;
- Изменения в схеме электроснабжения;
- Повреждения или преждевременный износ возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведённых в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) помещения;
- Собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования (например: сезонная регулировка фурнитуры прозрачных заполнений, уход за уплотнительной резиной);
- Не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещения;
- Вышли из строя расходные материалы (лампочки, батарейки и др.);
- Необходим ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (образование плесени), произошедших по вине проживающих (например, заклеивание вентиляционной решётки и пр.);
- Необходим ремонт повреждений, вызванных протечками:

выше-расположенных помещений в результате неаккуратного пользования инженерным оборудованием (например, протечка через примыкание ванны, поддона к стенам, перелив приборов);

- При выполнении незаконной (самовольной, без оформленного разрешения) перепланировки и (или) переустройства.
- Третьими лицами или самим собственником (владельцем) помещения;
- Собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования (например: сезонная регулировка фурнитуры прозрачных заполнений, уход за уплотнительной резиной);
- Не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещения;
- Вышли из строя расходные материалы (лампочки, батарейки и др.);
- Необходим ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (образование плесени), произошедших по вине проживающих (например, заклеивание вентиляционной решётки и пр.);
- Необходим ремонт повреждений, вызванных протечками: выше-расположенных помещений в результате неаккуратного пользования инженерным оборудованием (например, протечка через примыкание ванны, поддона к стенам, перелив приборов);
- При выполнении незаконной (самовольной, без оформленного разрешения) перепланировки и (или) переустройства.

РАБОТЫ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ГАРАНТИЙНЫМИ, ПРОИЗВОДЯТ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННИКОВ (ВЛАДЕЛЬЦЕВ) ПОМЕЩЕНИЙ.

ОБЯЗАННОСТЬ СОДЕРЖАНИЯ в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проведения осмотров, сезонных мероприятий, соблюдения сроков текущих ремонтов объектов долевого строительства лежит на собственнике.

Напоминаем, что, то обстоятельство, что никто не проживает в квартире, не снимает ответственности за текущее состояние и содержание с собственника квартиры. В обязанности собственника помещения входит обеспечение мероприятий по недопущению аварийных ситуаций и предотвращению доступа в помещение по требованию соответствующих служб. Собственники помещений несут материальную ответственность по возмещению убытков в случае, если по их вине нанесён ущерб общему имуществу дома, третьим лицам, согласно законодательству РФ.

НАПИСАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ В АДРЕС ОРГАНИЗАЦИИ, ПОСТРОИВШЕЙ ОБЪЕКТ.

В Заявлении должно быть указано:

- Фамилия Имя Отчество заявителя;
- Контактные данные заявителя (если Вы указываете контактный телефон для связи, то просьба указать телефон, который Вы разрешаете передавать для последующей связи с Вами специалистам.
- Участвующим в решении возникшей проблемы);
- Адрес объекта долевого строительства, по которому имеется претензия (улица, дом, корпус, № помещения, этаж, секция);
- Адрес для отправки почтовой корреспонденции;
- Далее в понятной форме изложить суть претензии (где, что, когда и как произошло);
- Дата, подпись заявителя с расшифровкой – обязательны

Если дефект обнаружен на общедомовом сантехническом или электро-техническом оборудовании, то на заявлении должно быть заключение специалиста управляющей компании (сантехника, электрика, инженера) или должен быть приложен составленный ими же Акт об обнаруженном дефекте с личной подписью технического специалиста управляющей компании. При выявлении недостатка (дефекта) собственник (представитель собственника) подаёт заявку в управляющую компанию. При необходимости проводится осмотр выявленных недостатков (дефектов), особое внимание обращается на соблюдение заявителем инструкций по эксплуатации, на нарушение правил и норм эксплуатации. По результатам осмотра составляется Акт или делается отметка на заявлении о соответствии заявленного недостатка фактическим обстоятельствам.

Определяется категория недостатков. При определении гарантийного случая заявление вместе с Актом направляется застройщику.

Если в квартире обнаружен скрытый дефект, не связанный с сантехническим или электротехническим оборудованием, не нарушены сроки обращения, то заявление направляется застройщику.

ОБРАЩЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕДОСТАТКАМИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, НАПРАВЛЯЮТСЯ В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ.

Заявление можно направить застройщику по адресу: 197022, г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, д. 16 к. 2 лит. А, пом. 19-Н, офис 21, ООО «БС-66».

Управляющая компания ПСК Сервис: ООО «Стар Сервис», 194021, г. Санкт-Петербург, Политехническая ул., д. 6 стр. 1, пом. Н-44

Поступившее заявление регистрируется в Общем Отделе с присвоением входящего номера.

Дальше с Вашим заявлением начинает работать инженер по гарантиям. Первичный звонок ставит Вас в известность, что в адрес застройщика поступило Ваше заявление, уточняются необходимые детали, согласовывается дата осмотра или обследования квартиры для определения причин возникновения обращения и наличия либо отсутствия гарантийных обязательств застройщика (гарантийный или не гарантийный случай). По результатам осмотра составляется Акт, при наличии гарантийного случая определяются сроки устранения дефекта.

В случаях, когда для устранения недостатков требуется привлечения сторонних специалистов или подрядных организаций, необходимо выполнить заказ оборудования или выполнение работ носит сезонный характер, а также устранение не может быть выполнено по технологическим особенностям и т.п., застройщик информирует заявителя (собственника/представителя собственника) и по согласию сторон устанавливает новый срок.

После выполнения гарантийных работ подписывается Акт об окончании работ. Помимо общих сведений об адресе и данных владельца квартиры или его официального представителя, Акт об окончании работ должен содержать перечень произведенных мероприятий по устранению гарантийного недостатка, дату подписания этого Акта, подписи и расшифровки ФИО сторон, его подписавших.

В случае отказа владельца Объект долевого строительства или его официального представителя от подписания Акта об окончании работ по причинам, не связанным с качеством выполненных работ по устранению гарантийного недостатка, в Акте делается соответствующая отметка. Застройщик направляет владельцу квартиры или его официальному представителю письмо (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в договоре участия в долевом строительстве или по адресу купленного объекта недвижимости с предложением согласовать дату и время комиссионной сдачи выполненных работ по устранению гарантийного недостатка. При отсутствии данного согласования со стороны владельца квартиры или его официального представителя в течение 10 дней с момента получения им этого предложения, обязательства застройщика по устранению заявленного ранее недостатка считаются исполненными.

После выполнения гарантийных работ подписывается Акт об окончании работ. Помимо общих сведений об адресе и данных владельца квартиры или его официального представителя, Акт об окончании работ должен содержать перечень произведенных мероприятий по устранению гарантийного недостатка, дату подписания этого Акта, подписи и расшифровки ФИО сторон, его подписавших.

В случае отказа владельца Объект долевого строительства или его

официального представителя от подписания Акта об окончании работ по причинам, не связанным с качеством выполненных работ по устранению гарантийного недостатка, в Акте делается соответствующая отметка. Застройщик направляет владельцу квартиры или его официальному представителю письмо (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в договоре участия в долевом строительстве или по адресу купленного объекта недвижимости с предложением согласовать дату и время комиссионной сдачи выполненных работ по устранению гарантийного недостатка. При отсутствии данного согласования со стороны владельца квартиры или его официального представителя в течение 10 дней с момента получения им этого предложения, обязательства застройщика по устранению заявленного ранее недостатка считаются исполненными.

10. КОНТАКТЫ

ОТДЕЛ КЛИЕНТСКОГО СЕРВИСА ГК ПСК

г. Санкт-Петербург, наб. р. Карповки, д. 39 лит. Б

Режим работы:

вт-сб 09:00–18:00

+7 (812) 421 88 20

e-mail: service@psk-info.ru

WhatsApp: +7 (931) 325 22 41

Telegram: @psk_service

ГАРАНТИЙНЫЙ ОТДЕЛ ЗАСТРОЙЩИКА ГК ПСК

г. Санкт-Петербург, наб. р. Карповки, д. 39 лит. Б

Режим работы:

пн-пт 09:00–18:00

+7(812)679-54-44

e-mail: go@psk-info.ru

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПСК СЕРВИС - ООО «СТАР СЕРВИС»

Офис в ЖК Friends: г. Санкт-Петербург, наб. р. Каменки, д. 15, к. 1, пом. 6Н

Режим работы:

пн-пт 09:00–18:00

+7 (812) 245 14 10

e-mail: info@ukpsk.ru

Адрес для корреспонденции: 194021, г. Санкт-Петербург,
ул. Политехническая, д. 6 стр. 1, пом. Н-44

