

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
в многоквартирном жилом доме № 3  
ЖК «Баркли Медовая долина»**

по адресу: ЗАО «Крекшино», поселение Марушкинское,  
Новомосковский административный округ города Москвы

## 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 квартиры**.

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

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

**В соответствии с СанПиНом 2.1.2.1002-00 п.9** Требования к содержанию жилых помещений запрещается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых 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 жилых помещениях.

Соблюдение Инструкции позволит Собственнику обеспечить себе и соседям по дому комфортное проживание и избежать претензий, связанных с эксплуатацией квартиры, со стороны третьих лиц.

## 2. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

**Переоборудование** Объекта долевого строительства (перенос сантехнических приборов, устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или 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 проектной 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 многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

**Не допускается:**

- перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушениям в работе инженерных систем и (или) установленного там оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств;
- перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства.

Владелец квартиры, 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 Объект долевого строительства в исходное состояние.

**Также запрещается:**

- использование балконов и лоджий не по назначению, их захламление и загрязнение, размещение на них громоздких и тяжелых вещей;
- самовольная установка козырьков, устройство балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций балконов.

### **3. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ**

#### **3.1 Вентиляция**

В жилых помещениях обеспечена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Вытяжка естественная – через вентиляционные решетки, установленные под потолком в санузлах и кухнях. Воздух отводится по сборным вертикальным каналам с подключаемыми к ним индивидуальными каналами-спутниками, в которых установлены вытяжные воздухозаборные решетки. Для последнего этажа предусмотрены индивидуальные вытяжные каналы, в которых вместо решеток установлены малогабаритные осевые вентиляторы.

**Требования к эксплуатации вентиляционных систем:**

- Запрещается клеить вентиляционные решетки 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 замене вентиляционной решетки.

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

#### **3.2 Кондиционирование**

Для поддержания в квартирах 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 на фасад здания;
- Производить обслуживание системы согласно документации изготовителя.

#### **3.3 Отопление**

Система отопления в жилом доме – коллекторная поквартирная горизонтальная двухтрубная периметральная. В местах общего пользования для каждой квартиры 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 в стяжке пола.

#### **Требования к эксплуатации отопительных приборов:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Нельзя 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 квартирной системы отопления без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать какими-либо материалами;
- Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и в лоджиях.

### **3.4 Водоснабжение**

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

На ответвлении от гребенки в каждую квартиру 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 квартирных водосчетчиков до ввода в квартиру трубопроводы водоснабжения прокладываются под потолком межквартирных коридоров.

На вводе трубопроводов водоснабжения в квартиру (в шахте) установлена запорная арматура. Предусмотрена возможность замены запорной арматуры на соленоидный клапан для автоматического отключения квартиры от водоснабжения, в случае срабатывания датчиков протечки в данной квартире.

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

Владелец квартиры самостоятельно выполняет квартирную разводку и ее подключение к вводам водопровода в квартиру. Место подключения внутриквартирной разводки к водопроводу – запорная арматура на вводе водопровода в квартиру. Подключение возможно после согласования проекта водоснабжения квартиры с управляющей организацией.

Проектом водоснабжения предусмотрена возможность подключения полотенцесушителей к системе горячего водоснабжения.

### **3.5 Канализация**

Водоотведение от санитарного оборудования квартир идет в стояки бытовой канализации. На стояках установлено необходимое количество ревизий. Стояки бытовой канализации выполнены из пластмассовых труб.

Владелец квартиры самостоятельно устанавливает сантехоборудование и делает квартирную разводку, с подключением к стоякам бытовой канализации. Местом

подключения считать ответвление от стояка (тройники, крестовины). Подключение возможно после согласования проекта водоотведения квартиры с управляющей организацией.

Владелец предусматривает подключение сантехоборудования к трубопроводам канализации через сифоны и гидрозатворы, устанавливает на трубопроводах в квартире необходимое количество прочисток и предусматривает доступ к ним.

### **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 квартире запорной и регулирующей арматуры без согласования с управляющей организацией.

#### **Владелец обязан:**

- выполнять подключение, перенос, замену сантехнического оборудования после согласования с управляющей организацией;
- при проведении ремонтных работ по устройству смотровых лючков предварительно согласовать размеры и 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 квартиры рекомендуется приглашать представителей управляющей организации для периодического осмотра и оценки состояния внутриквартирного оборудования.

### **3.6 Электроснабжение**

Владелец квартиры самостоятельно выполняет проект электрооборудования квартиры, используя уже смонтированный квартирный электрический щиток, замена оборудования электрощитка **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**. Проект электрооборудования квартиры необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Владелец вправе использовать поквартирные расчётные мощности, выделенные при проектировании:

- 1-комнатная квартира – 10 кВт
- 2-комнатная квартира – 11 кВт
- 3-комнатная квартира – 12 кВт

#### **Превышение потребления выделенной на квартиру мощности не допускается.**

Владелец квартиры получает паспорт на электросчетчик. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляются в соответствии с паспортом.

#### **Требования к проекту и монтажу электрооборудования:**

- Проект электрооборудования должен быть разработан на основании архитектурно-строительной и санитарно-технической частей проекта, ПУЭ изд. 6, 7 (раздел 1, 7), МГСН 2.06-99, СП 31-110, РМ-2696 и комплекса нормативных документов ГОСТ Р 50571;
- В проект входит электроосвещение и силовое электрооборудование квартиры (розетки и бытовое стационарное электрооборудование);
- Категория надежности электроснабжения – III (ПУЭ-7, п. 1.2.18);

- Рекомендуемые минимальные степени защиты розеток, устанавливаемых в санузлах, должны быть не ниже IP44 и устанавливать в зоне 3 по ГОСТ Р 50571.11-96 (не ближе 0,6 м. от края ванной и душевой кабины);
- Групповые сети выполнить кабелем с медными жилами, с пониженным дымо- и газовыделением, например, ВВГнг (А) LS или аналогичным: розеточная сеть – кабелем 3 х 2,5 в подготовке пола в негорючих тяжелых трубах ПВХ d20; сеть электроосвещения – 3х1,5 в штрабах стен, за подвесным потолком в трубах из ПВХ d16мм, имеющих сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246-97, для монтажа светильников на бетонных потолках использовать закладные трубы и коробки, выполненные в монолитном перекрытии. Штрабление перекрытий не допускается;
- Скрытые электропроводки должны быть сменяемыми, при этом должна быть обеспечена возможность замены кабеля, а также доступ к местам ответвлений и электроустановочным изделиям. При проектировании учитывать степень горючести строительных конструкций полов квартир и подвесных потолков;
- Тип заземления системы: TN-S; для питания электроприемников квартиры сеть однофазная трехпроводная (L+N+PE);
- Для защиты людей от поражения электрическим током все открытые проводящие части электроустановок, не находящиеся под напряжением, но которые могут оказаться под таковым вследствие нарушения изоляции, необходимо занулить путем присоединения их к защитному проводнику (РЕ), отличному от нулевого рабочего проводника в соответствии с ПУЭ изд. 7 глава 1.7;
- В соответствии с требованиями ПУЭ изд. 7, глава 1.7. проект должен предусматривать в санузлах квартиры системы дополнительного уравнивания потенциалов, реализуемые путем присоединения всех одновременно доступных прикосновению открытых металлических корпусов стационарного электрооборудования и сантехнического оборудования, имеющих проводящие части, к шине РЕ щита. Присоединения выполняются при помощи медных проводников сечением: клеммной колодки КУП с РЕ шиной щита - 6 мм<sup>2</sup> (ПВ1 1х6), клеммной колодки КУП с открытыми и сторонними проводящими частями санузлов - ПВ1 1х4. При соединении в цепочку нескольких штепсельных розеток с третьим заземляющим контактом, а также светильников, участок цепи до штепсельной розетки (светильника) выполнить через ответвительную коробку; провод РЕ - соединение при помощи пайки;
- Монтаж электрических сетей вести после монтажа сантехоборудования, трубопроводов и вентсистем;
- Электрооборудование и материалы, в том числе иностранного производства, должны быть сертифицированы в Системе сертификации ГОСТ РФ, а также в области пожарной безопасности (в соответствии с Перечнем, утвержденным ГУГПС МВД России);
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами с допуском к проведению соответствующего вида работ;
- Монтаж внутреннего электрооборудования и освещения должен быть выполнен организацией, имеющей соответствующий допуск СРО.

### 3.7 Сети связи

Владелец квартиры 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 состав шкафа входят: непосредственно корпус шкафа, делитель TV сигнала, коробка универсальная УК-2П для радиорозеток, розетка 220В и розетка 2RJ-45.

В каждой квартире установлено абонентское устройства домофон, подключенное к домовой сети. Абонентские домофонные аудиотрубки установлены в коридоре квартиры рядом с входной дверью. Вы можете заменить аудиодомофон на видео абонентское устройство, заключив договор с эксплуатирующей организацией.

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

Извещатели автоматической пожарной сигнализации запрещается перемещать и демонтировать.

#### **4. ЭЛЕМЕНТЫ ОТДЕЛКИ**

##### **4.1 Общие правила и рекомендации по эксплуатации окон**

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.

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

#### **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 жилого дома, в котором расположен объект долевого строительства, и его несущих

конструктивных элементов составляет - 50 (пятьдесят) лет;

Срок службы инженерных систем квартиры 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 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской Федерации».

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-передачи;

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);

- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);

- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;

- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Если после ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приемки помещения владелец квартиры самостоятельно или с привлечением третьих 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 нормативных документов, препятствующие нормальной эксплуатации жилья.

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