

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ  
в многоквартирных жилых домах № 1 и № 2  
ЖК «Баркли Медовая долина»**

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

## 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 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 «Требованиями к содержанию жилых помещений»,** установленных в 9-м пункте СанПиН 2.1.2.1002-00, 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 выводится 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 заклеивать 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;
- 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 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 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. Доступ в шахту обеспечивают открывающиеся лючки.

Трубопроводы водоснабжения в санузлах квартир выполнены из пластмассовых труб и проложены скрыто – в полу и штрабах стен. В санузлах установлены полотенцесушители на водяной системе горячего водоснабжения.

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

### **3.5 Канализация**

Подключение трубопроводов канализации от сантехприборов жилых квартир предусмотрено в общедомовые стояки, проложенные в сантехнических шахтах квартир.

Разводка трубопроводов канализации выполнена в соответствии с дизайн-проектом квартир: скрыто, над полом в полочке (завалинке) и в штрабах стен.

Санитарное оборудование подключено через сифоны и гидрозатворы.

На стояках и отводящих трубопроводах установлено необходимое количество ревизий и прочисток. Доступ к прочисткам и ревизиям обеспечивают сантехнические лючки.

Трубопроводы канализации выполнены из пластмассовых труб.

#### **Требования к эксплуатации систем водоснабжения и канализации:**

##### **Запрещено:**

- устанавливать на системе водоснабжения дополнительную регулируемую 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 только 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 обеспечивает сохранность электрических проводок и электро-установочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в эксплуатирующую организацию.

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 эксплуатации систем электроснабжения:**

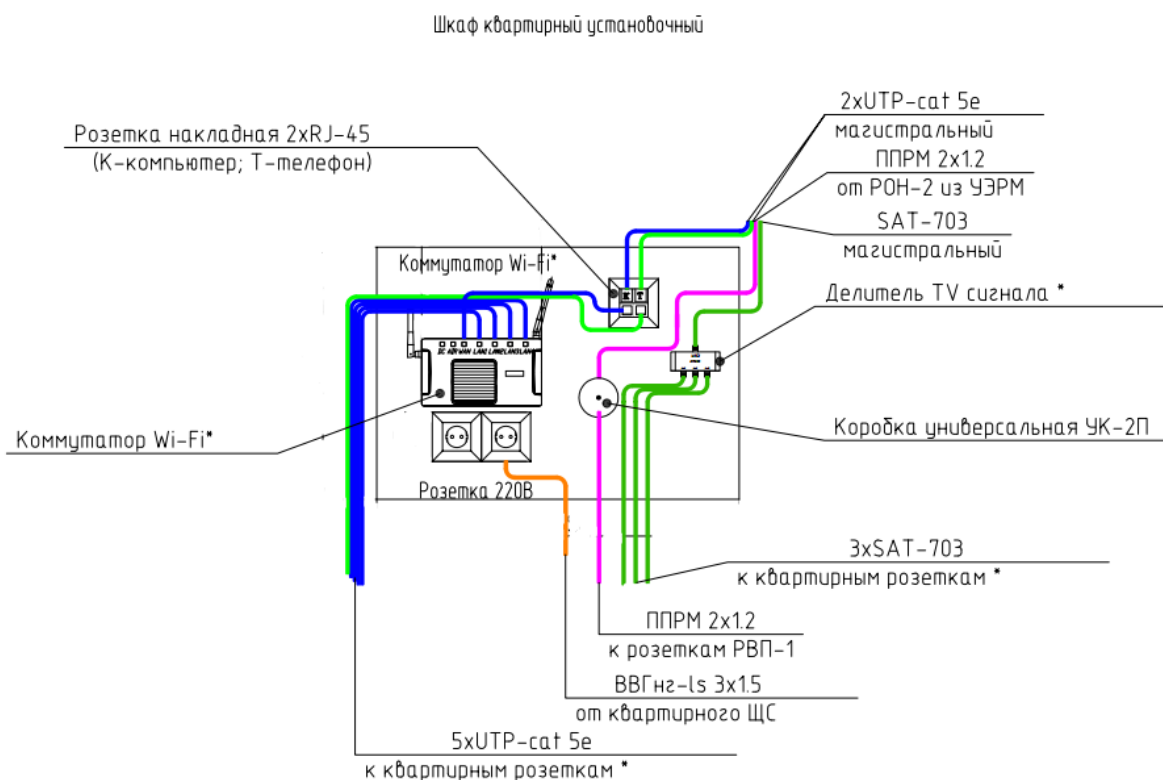
- не допускается эксплуатация электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;

- 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 Застройщику 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 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.



\* Оборудование и кабели показаны условно и могут отличаться при монтаже. Коммутатор Wi-Fi устанавливается провайдером по заявке жильца

Для приёма телевизионных программ, в комнатах и на кухне установлены TV розетки. В квартире установлена одна телефонная розетка. Предоставление TV сигнала, телефонного номера и Wi-Fi сигнала в квартире обеспечивает ПАО «Ростелеком» после заключения договора о поставке услуг.

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 приёма трёх эфирных программ. Радиорозетки необходимо оставить на предусмотренных местах, их демонтаж запрещается.

Извещатели автоматической пожарной сигнализации запрещается перемещать и демонтировать.

## **4. ЭЛЕМЕНТЫ ОТДЕЛКИ. ОБЩИЕ ПРАВИЛА И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ**

### **4.1 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.

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

### **4.2 Ламинат (32 класс)**

Ламинат имеет структуру слоёного пирога, верхний слой которого — плёнка, 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 полу в обуви на шпильках. При уборке постарайтесь использовать воду только в небольшом количестве. Если по полу разлилась вода, нужно немедленно вытереть её – 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 раствором (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 к ножкам мебели.

#### 4.3 Межкомнатные двери, наличники, подоконники и шкафы в ваннных и санузлах

При уходе за межкомнатными дверями, наличниками, подоконниками и шкафами в ваннных и 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.

Межкомнатным дверям в ваннных комнатах требуется обеспечить достаточную вентиляцию.

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

**Для очистки стекла** 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.

#### 4.4 Антресоли

Не нагружайте антресоль более 15 кг на 1 кв. м. Инженерные сети, проходящие по потолку антресоли, запрещается переносить или демонтировать.

### 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.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- 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 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 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.

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.