

**Инструкция  
по эксплуатации объекта долевого строительства (нежилых помещений)  
в многоквартирном жилом доме**



Жилой комплекс «Аврора» по адресу: г. Краснодар, ул. Дзержинского 95.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации (далее – «Инструкция») разработана для собственников жилых помещений(квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме и содержит необходимые рекомендации для нормальной эксплуатации жилых и нежилых помещений, а также общего имущества собственников многоквартирного дома с целью их эксплуатации. Инструкция разработана в соответствии с действующим законодательством РФ

Инструкция носит обязательный характер и передается собственнику во исполнение п.1.1. ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для осуществления безопасного и комфортного проживания, является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого участия в строительстве по договору долевого участия в строительстве, предоставляется на бумажном/электронном носителе информации при передаче ему объекта долевого строительства, либо путем предоставления информации о скачивании ее с сайта Застройщика (<https://ask-yug.com/objects/avvora/>).

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в помещениях, осуществляемых самим собственником или привлеченными им третьими лицами, собственник **обязуется принять к исполнению** данную Инструкцию по эксплуатации помещений.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за его правильную эксплуатацию.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «АльфаСтройКомплекс»

ИНН 2312190590; ОГРН 1122312003494; КПП 231201001

Юридический адрес: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 75/1 Литер Б.

**Режим работы:** пн-пт; с 9:00-18:00

**Телефон:** +7 (861) 266-10-20

**Электронная почта:** uk214krd@mail.ru

### Сведения об основных конструкциях объекта долевого строительства

– строительно-конструктивный тип здания – рамно-связевый каркас с безригельными перекрытиями, ядрами и диафрагмами жесткости, воспринимающие горизонтальные нагрузки.

– наружные стены выше 0.000 – самонесущие с поэтажным опиранием на перекрытия. Состав: газобетонный блок, минераловатный утеплитель, лицевой кирпич, «мокрый фасад» (с дворовой части) / навесной вентилируемый фасад (с наружной стороны здания).

– междуэтажные перекрытия – монолитные железобетонные плиты толщиной 180 мм из бетона класса В25

– перегородки – монолитные железобетонные толщиной 200 мм, керамзитобетонные блоки толщиной 190мм,;

– лестницы сборно-монолитные

– кровля – плоская, с внутренним водостоком

фундаменты – плитный фундамент с толщиной плиты 900 мм из бетона класса В25.

## 3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе коридоры мест общего пользования, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, технические этажи, крыши, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование предназначенное для обслуживания нескольких помещений, земельный участок с объектами благоустройства и т.д.

Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений и проживающие с ним граждане несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе материальную, гражданско-правовую, уголовную.

Вход в чердачные помещения и технические подполья, подвалы (технические этажи) и на кровлю разрешен только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда. Входные двери в данные помещения должны быть закрыты на замок (комплект ключей хранится в организации по обслуживанию жилищного фонда).

## 4. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются 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.

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений:

– ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках помещений, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в органе регистрации прав на недвижимое имущество (Росреестр), в установленном порядке.

**Запрещено:**

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- устанавливать двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- устанавливать замки на переходных лоджиях (отсекать путь эвакуации) и прочее;
- самовольно производить остекление балконов и лоджий.
- Тонировка стекол без согласования с УК

В случае выполнения самовольного переоборудования и/или самовольной перепланировки, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, недостатки, дефекты. За нанесенный в данном случае ущерб, а также за ущерб, возникший в связи с невыполнением данной Инструкции собственник помещения несет полную ответственность по возмещению ущерба собственникам других помещений.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки помещений, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

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

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах осуществляются в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ, и допускаются 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. Изменения, в количественных и качественных характеристиках, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке; или Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

**5. ОКНА И ОСТЕКЛЕННЫЕ ЛОДЖИИ**

Окна и балконные дверные блоки выполнены из поливинилхлоридных теплых профилей с однокамерными стеклопакетами с мультифункциональным остеклением, остекление лоджий выполнено из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом с мультифункциональным остеклением.

Оконные блоки из ПВХ-профиля и витражное остекление лоджий, оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой, следуя нижеприведенным правилам:

1. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают.
3. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).
4. Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).
5. Для того, чтобы закрыть окно из режима «Проветривание» створку окна необходимо прижать рукой к раме окна (ручка в режим «Откинута») и, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

**Рекомендации по эксплуатации:**

Установка ПВХ изделий и изделий из алюминиевых сплавов выполнена по утвержденному тех. регламенту, соответствующему ГОСТ 30673-99, ГОСТ 23166-99, ГОСТ 21519-2003 и ГОСТ 30971-2012. Замечания, касающиеся явных дефектов, которые возможно установить визуально, а также регулировки фурнитуры оконных, балконных створок, выполняются при передаче помещений. В дальнейшем собственник осуществляет обслуживание изделий согласно регламента, указанного в паспорте на изделие (сезонное - 2 раза в год и текущее - не менее одного раза в три месяца):

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол, нанесение смазочного средства осуществляется кисточкой;

**ВНИМАНИЕ: регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться квалифицированными специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна;**

С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания.

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

**Запрещается:**

**Тонировка стекол без согласования с УК.**

## **6. ВХОДНЫЕ ДВЕРИ**

В квартиру установлена входная металлическая дверь, предназначенная для эксплуатации в жилых и общественных зданиях и с целью затруднения несанкционированного доступа в квартиру, а также для тепло- и звукоизоляции. Дверь изготовлена совместно с дверной коробкой и представляет собой металлоконструкцию из листовой и профильной стали, снабженную фурнитурой и запирающими устройствами (замками). Оно заполнено негорючим утеплением и имеет по контуру резиновый уплотнитель.

Двери имеют правое и левое открывание, направление открывания дверей выполнено в соответствии с проектной документацией получившей положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, самовольное изменение направления открывания дверей запрещено. Внешний вид, отделка поверхности, линейные размеры и предельные отклонения соответствуют ГОСТ 31173-2003.

Гарантийные сроки на металлоизделие установлены изготовителем (при условии надлежащей эксплуатации).

Потребитель теряет право на гарантии в случае:

- утери паспорта на дверь;
- самовольного вмешательства в конструкцию дверного блока;
- поломки замков, ручек, ригелей или выведения их из строя из-за нарушений условий эксплуатации;
- нарушения правил эксплуатации;
- механического повреждения двери, замка, фурнитуры или других комплектующих;
- при повреждении изделия, вызванном форс-мажорными обстоятельствами, разнообразными факторами, пожаром, действием химических и абразивных веществ;
- естественного износа материалов и покрытий.
- При эксплуатации необходимо соблюдать следующие требования:
- не реже одного раза в 3 месяца необходимо смазывать все доступные трущиеся поверхности запирающего механизма и тонким слоем силиконовой смазки;
- на резиновые уплотнители рекомендуется один раз в год наносить силиконовую смазку;
- необходимо избегать засорения ключного отверстия, цилиндра и других механических частей двери песком (в зимний период необходимо следить, чтобы не накапливались лед или грязь на пороге двери или на дверной коробке);
- при отпирании и запираании замков категорически запрещается нажатие на ручку, снимающую дверь с защелки, так как это может вывести из строя механизм защелки или замка в целом, сокращению срока службы механизмов на 75% или привести к заклиниванию замка;
- закрытие двери разрешается только при задвинутых ригелях замков или дверных задвижках;
- во избежание набухания элементов внутренней панели или отклеивания пленки не следует допускать намокания ее поверхности, поэтому при попадании влаги на панель ее необходимо удалять при помощи сухой ткани;
- в случае необходимости, поверхности необходимо протирать тканями, смоченными моющими средствами, не содержащими агрессивные компоненты или абразивные материалы;
- запрещено применять механические способы очистки поверхности дверного блока;
- в процессе эксплуатации ручки необходимо регулярно производить подтяжку стопорного винта;

## **7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ МКД**

### **7.1 СИСТЕМЫ ДОСТУПА**

Вход в подъезд осуществляется по магнитному ключу системы домофонной связи HikVision, также возможна настройка доступа через мобильное приложение и бесконтактного доступа через систему «распознавания лиц».

Доступ посетителей для входа в подъезд осуществляется через домофон путем связи с жильцом.

Доступ во внутриворочное пространство осуществляется путем домофонной связи.

### **7.2 ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**

Электрические сети находятся под напряжением 220 В. Пользователи электрической энергии подвергаются опасности быть пораженными электрическим током в случае неправильной эксплуатации бытовых приборов и техники.

Электрические сети защищаются от перегрузки и токов короткого замыкания автоматами, которые установлены в квартирных щитках.

В помещениях установлены следующее электрооборудование:

- электрический щиток с смонтированными в него автоматами и дифференциальными автоматами;

В общих коридорах имеются электрические щиты с установленными счетчиками электроэнергии.

Гарантийный срок на электротехническое оборудование (провода, электросчетчики и др.) – согласно гарантийному сроку заводов-изготовителей при условии надлежащей эксплуатации, но не более трех лет с момента ввода в эксплуатацию.

**Рекомендации по эксплуатации:**

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в

местах крепления их винтами к выводам автоматов, розеток и выключателей, при наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, розеток и выключателей, последние должны заменяться новыми;

- ремонт электрических сетей напряжением 220В производится только специалистами;
- эксплуатация приборов и оборудования системы электроснабжения должна производиться в соответствии с требованиями заводов-изготовителей, указанных в паспортах на оборудование;
- при срабатывании автомата при перегрузке излишние электроприемники следует отключить, автомат вернуть в исходное положение; при повторном срабатывании автомата необходимо принять меры к поиску и устранению неисправности электропроводки (до устранения неисправности – эксплуатация ЗАПРЕЩЕНА);
- все электроприборы следует применять заводского изготовления, их эксплуатация должна осуществляться в соответствии с требованиями заводов-изготовителей.

#### **Категорически запрещается:**

- во избежание поражения электрическим током запрещается самостоятельно производить ремонт электрооборудования и электропроводки, все работы должен производить квалифицированный персонал;
- использовать приемники электрической энергии в условиях, не соответствующих требованиям заводов-изготовителей или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации, могут привести к пожару;
- эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
- пользоваться поврежденными розетками или другими электроустановочными изделиями;
- использовать автоматы, превышающие показатели по номиналу;
- заменять проложенные кабельные линии на кабельные линии другого сечения или из другого материала;
- эксплуатировать электронагревательные приборы при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;
- применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы;
- устраивать штрабы в стенах (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки коммуникаций);
- сверлить отверстия на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки, наличие в стенах и перегородках электропроводки определяется схемой прокладки электропроводки (потолочная система разводки с вертикальным опуском к оконечным приборам), а также может быть определено специальными индикаторами и по расположению розеток и выключателей;
- использование электроплит для обогрева помещений и сушки белья (одежды);
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

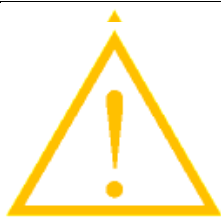
**Не допускается** подключение электроприборов мощностью, превышающей техническую возможность электросети.

Использование электронагревательных приборов всегда должно быть связано с повышенным вниманием. Так как их неправильная эксплуатация может стать причиной пожара или несчастного случая.

Необходимо помнить о том, что электронагреватели являются энергоемкими потребителями и оказывают большую нагрузку на электросеть дома. Если появился запах горелой изоляции и сильный нагрев электропроводов, розеток и их обугливание, постоянно перегорают или отключаются предохранители на электросчетчике - это верный признак того, что электросеть дома перегружена и эксплуатация электронагревателя опасна

Пользователю следует всегда помнить, что электричество представляет опасность как травмирующий (вплоть до смертельного исхода) фактор, так и потенциальный источник пожарной опасности!

Не подвергайте опасности как свою жизнь и имущество, так и проживающих рядом, не доверяйте работы с электрооборудованием случайным людям!



### **7.3 ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

На подводках в каждое помещение после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды. На счетчик холодной и горячей воды Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчиков осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подвонок - через прочистки и сифоны.

На вводе в помещение от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

Переустройство инженерных сетей производится только после согласования в соответствии с действующим законодательством. При самостоятельном переустройстве инженерных сетей, гарантия на инженерные сети аннулируется.

**Для информации собственнику:** 2 (два) раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашем помещении, обслуживающей организацией.

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- систематически промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия. Используемые средства должны быть предназначены для промывки пластиковых трубопроводов.

#### **Запрещается:**

- закрывать общедомовые трубопроводы водоснабжения и канализации стационарными декоративными коробами (также мебелью и оборудованием), устанавливаемые декоративные короба должны иметь легкосъёмную конструкцию, для обеспечения в случае необходимости свободного доступа к трубопроводам;

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

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производится за счет собственника помещения, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение.

**Гарантия не распространяется** на изделие, неисправность которого вызвана механическими повреждениями в процессе эксплуатации (трещины, сколы, царапины и прочие), неквалифицированным ремонтом изделия, использованием в ремонте не оригинальных запасных частей, не зависящими от производства причинам (перепады давления, загрязненность воды, пожар и прочее).

На пластиковый экран установлен гарантийный срок эксплуатации изготовителем.

**Гарантия не распространяется на:**

- дефекты, возникшие в связи с неправильным применением и уходом;
- естественный износ при интенсивном использовании;
- повреждения изделия в связи с действием непреодолимой силы (стихия, пожар и т.п.);
- дефекты, связанные с применением изделия в неправильных или экстремальных условиях.

#### 7.4 ОТОПЛЕНИЕ

Отопление в многоквартирном доме центральное, источником теплоснабжения является тепловая сеть. Оборудование, регулирующее температуру теплоносителя и ведущее учет тепловой энергии, потребленной МКД, смонтировано в индивидуальном тепловом пункте (ИТП), расположенном в цокольном этаже здания.

Отопление жилых помещений осуществляется по коллекторной схеме с лучевой разводкой трубопроводов из труб из сшитого полиэтилена – параллельное подключение отопительных приборов к распределительному коллектору. Для учета потребления тепловой энергии на отопление каждого помещения, установлены теплосчетчики с расходомерами на этажном коллекторе.

Поквартирная разводка трубопроводов выполнена от поэтажных коллекторов, отопление помещений осуществляется стальными панельными радиаторами. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов проектом предусмотрены клапаны терморегуляторов.

Неравномерный прогрев панельных радиаторов (в верхней части горячее, чем в нижней) нормален для принятой системы отопления и свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов – устраняется путем регулировки.

При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

#### 7.5 ВЕНТИЛЯЦИЯ

Система вентиляции вашего жилого дома – общеобменная, с естественным побуждением, с организованной вытяжкой.

Удаление воздуха производится в верхней зоне помещений через вентиляционные решетки, а приток – неорганизованный через окна.

Пластиковые окна, установленные в помещениях, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. С одной стороны, благодаря своей герметичности окна защищают жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления, но, с другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют «естественным сквознякам», что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «моknут») вследствие повышенной влажности в помещении. Обычно это происходит в плохо проветриваемых пространствах помещений, например, за мебелью и картинами, в мягкой мебели и коврах, углах помещения в районе потолка и пола. При высокой относительной влажности может начаться рост плесени – что может вызвать серьезные повреждения декоративных элементов отделки.

Для нормальной работы системы вентиляции помещения и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещения, тем самым нарушается микроклимат, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30-45% в соответствии с ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

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

**ВНИМАНИЕ:** в течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому задачей собственника нового жилого/нежилого помещения является обеспечение достаточной вентиляции и поддержание нормального температурно-влажностного режима в помещениях!

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

Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми собственниками следующих условий:

- регулярное проветривание помещений,
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата,
- соблюдение собственниками помещений проектных решений системы вентиляции МКД.

**Категорически запрещается:**

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
- пробивать дополнительные отверстия в вентиляционных шахтах;
- занижать диаметр проходных отверстий естественной вентиляции;
- стирка и сушка белья в жилых комнатах.

**Рекомендации:**

В течение первых трех лет эксплуатации дома не рекомендуется клеить «тяжелые» виды обоев или применять красящие составы, препятствующие паропроницаемости стен.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривания помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

**Внимание:**

**Запрещается:**

- устанавливать наружный блок кондиционера без согласования с УК. Рекомендации по расположению блоков кондиционера помещений смотреть в приложении 1.
- пробивать отверстие непосредственно в монтажном шве;
- срезать оказавшуюся в отверстии арматуру;
- крепить наружный блок кондиционера к ограждающей конструкции балкона или лоджии;
- устанавливать внутренний блок непосредственно над отопительными радиаторами;
- штробление внутренних стеновых панелей;
- остеклять балконы и лоджии без согласования в соответствии с действующим законодательством;
- устанавливать дополнительные двери и перегородки в местах общего пользования.

## 7.6 ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Лифт - стационарный подъемник циклического действия с вертикальным движением кабины по жестким направляющим, установленным в шахте.

В Вашем доме установлены пассажирские и грузовые лифты «Wittur» с грузоподъемностью 450кг, 630кг и 1000 кг, скоростью и 1,6м/с.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

**Внимание!**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов, входить в лифт, если двери закрываются.

При перевозке крупногабаритных предметов необходимо соблюдать бережное отношение к лифтовому оборудованию: не допускать порчи элементов кабины.

Нельзя блокировать кнопки управления лифтом.

Камни и мелкий мусор, которые мешают закрытию следует убирать из пазов порогов дверей.

На время проведения ремонтно-отделочных работ выполнять рекомендации по сохранности лифтового оборудования, разработанные Управляющей компанией.

**Категорически запрещается:**

Не глядя заходить и выходить из кабины лифта, не убедившись в полной его остановке и нахождения уровня пола кабины лифта на уровне полов в МОП.

При остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери — это может быть опасно для жизни.

Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.

Пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари.

Курение в кабине лифта.

Прыгать в кабине или кататься на крыше лифта.

Проникать в шахту лифта.

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

## 8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилье и подсобные помещения, балконы и 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 специально отведенных местах;
  - - не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигнализации, тормоза и двигатели;
  - бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
  - соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
  - хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
  - курить в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах, общих коридорах и на лестничной клетке;
  - выполнение в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию.
  - удаления твердых бытовых отходов (ТБО) предусмотрено посредством мусороборочных контейнеров, установленные в специально оборудованных местах дворовых территорий микрорайона, в соответствии с СанПиНом.
  - работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.
- В жилых домах запрещается производство работ:
- в воскресные и нерабочие праздничные дни;
  - ранее 8 и позднее 20 часов;
  - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
  - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;
  - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.
  - по демонтажу, переносу из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

## **9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

### **Основные понятия:**

- Первичные средства пожаротушения* - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;
- Пожарный извещатель* - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;
- Система пожарной сигнализации* - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;
- Эвакуационный выход* - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;
- Эвакуационный путь (путь эвакуации)* - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.
- Эвакуация* - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.
- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери;
- Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

### **Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери;
  - эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. Эвакуация при пожаре осуществляется через лестничную клетку;
  - в коридорах установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний;
  - в помещениях, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма;
  - предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.
- Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник помещения с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя (извещатель подает короткие звуковые сигналы о необходимости замены элемента питания).

Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

### **Комплекс систем пожарной безопасности объекта.**

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях, так как нарушается ее целостность, что повлечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований



пожарной безопасности;

- не допускать скопления автомобилей на дорогах и проездах к дому, мешающих беспрепятственному подъезду пожарной техники;
- при обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщать об этом в Управляющую Компанию.
- запрещается пользоваться лифтами во время пожара.
- Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

## 10. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

По вопросам исполнения гарантийных обязательств Застройщиком следует обращаться по бесплатному тел. **8-800-222-10-10**, по E-mail: **ook-krd@avagroup.ru**, в отделе клиентского сервиса Застройщика офисе по адресу: г.Краснодар ул.Уральская 75/1, 4 этаж (БЦ «AVM-Orsetto») и через форму обратной связи на сайте застройщика **https://avadom.ru/service/**.

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию, согласно законодательству РФ:

- ♦ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- ♦ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа помещения или ее частей;
- ♦ собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации помещения – несоблюдение требований настоящей Инструкции;
- ♦ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом помещения, проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- ♦ выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- ♦ износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- ♦ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- ♦ собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- ♦ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- ♦ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- ♦ собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- ♦ необоснованное завышение требований к качеству в рамках «потребительского экстремизма».

Приложение 1

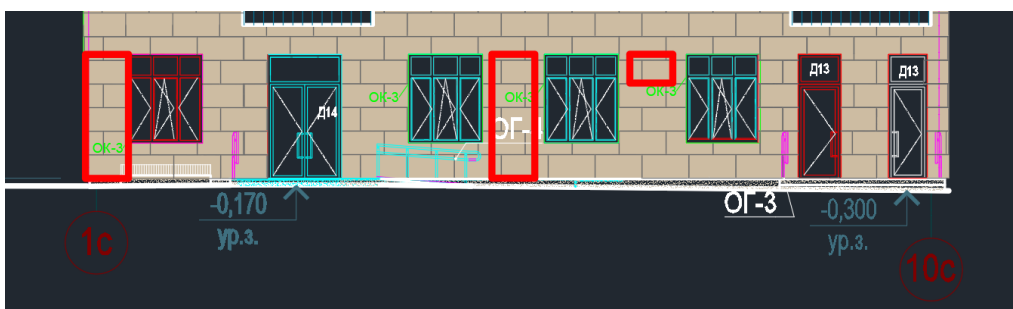
### Рекомендации по установке блоков сплит-систем коммерческих помещений.

1. Разместить блоки сплит-систем коммерческих помещений на дворовом фасаде, с установкой защитного экрана.

Блок-секция 4:



Блок-секция 5:



Блок-секция 6:



Блок-секция 7:

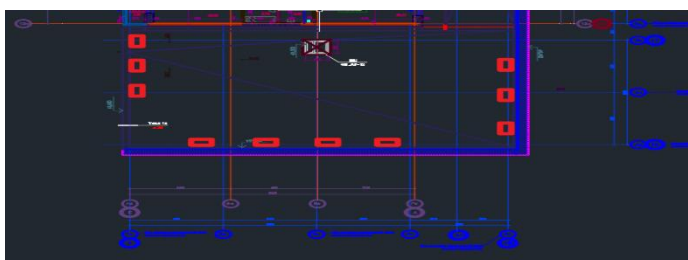
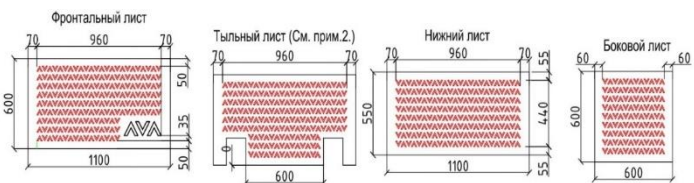
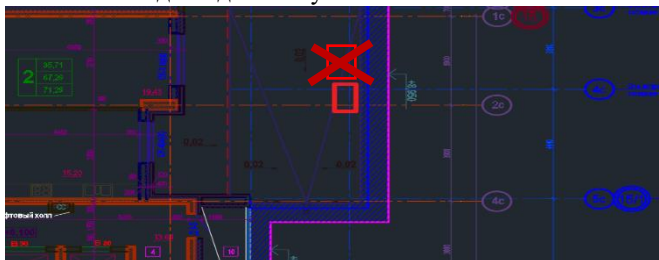


Блок-секция 8:



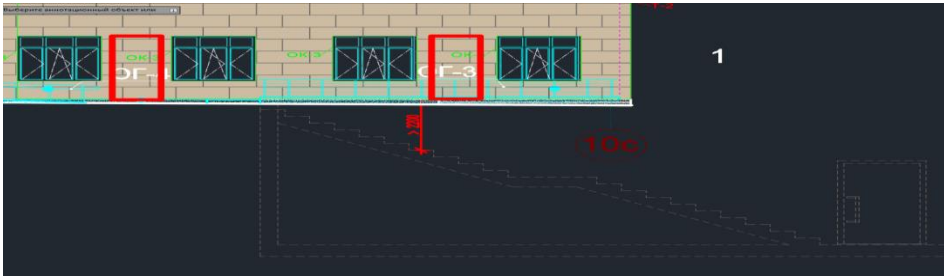
2. Для коммерческих помещений, не имеющих возможности установки блоков сплит-системы на дворовом фасаде, выполнить размещение на кровле с установкой металлического экрана. Сплит-системы расположить около парапетов, по периметру кровли, исключая установку блоков напротив окон.

3. Отвод конденсата установленных блоков сплит-систем необходимо подключать к системе дренажа.



4. В целях безопасности, после установки блока сплит-системы выполнить установку металлического экрана. Пример перфорации экрана приведена ниже.
5. **Установку блока сплит-системы и декоративного экрана над спуском в техническое помещение необходимо выполнить таким образом, чтобы высота пути эвакуации по лестнице составляла не менее 2,2 м**

Пример ограничения:



6. Схему установки блока (узел крепления), схему подключения к системе дренажа и к внутреннему блоку, а также визуальный облик и цвет порошкового окрашивания металлического экрана необходимо согласовать с главным инженером или иным ответственным лицом управляющей компании и получить письменное разрешение на установку.
7. Допустимо размещение наружных блоков сплит-систем на уличном фасаде коммерческой части при условии изготовления и установки декоративных коробов в соответствии с требованиями:
  - Расположение декоративных коробов – в простенке между оконными проёмами (см. Схему 3).
  - Основной каркас выполнить из металлической профильной трубы, сечение и толщину стенок трубы определить по расчетам.
  - Размер по ширине принять в соответствии с расстоянием между откосами оконных проёмов. Размер по высоте принять от уровня тротуара (отм. 0,000) до низа декоративного карниза (отм. +7,150). Вынос короба от фасада принять не более 0,6 м.
  - Перфорированный экран выполняется по 3-м сторонам из листового металла толщиной не менее 1,2 мм. Окрашивание каркаса и перфорированного экрана выполняется порошковым покрытием в цвет фасада RAL 7016, матовый;
  - Выполнить перфорацию в соответствии с шаблоном (Схема 4)
  - Также на верхней отметке предусмотреть покрытие из листового металла (крышку) без перфорации в цвет RAL 7016, матовый. Обеспечить отвод конденсата в ливневую канализацию, либо дренажный лоток. Исключить отвод конденсата на благоустройство.
- Схему установки блока (узел крепления), схему подключения к системе дренажа и к внутреннему блоку, а также визуальный облик и цвет порошкового окрашивания металлического экрана необходимо согласовать с главным инженером или иным ответственным лицом управляющей компании и получить письменное **разрешение на установку**.

Схема 3:



Схема 4:

Шаблон перфорации декоративного короба

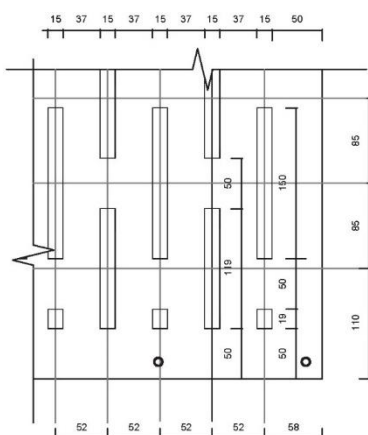
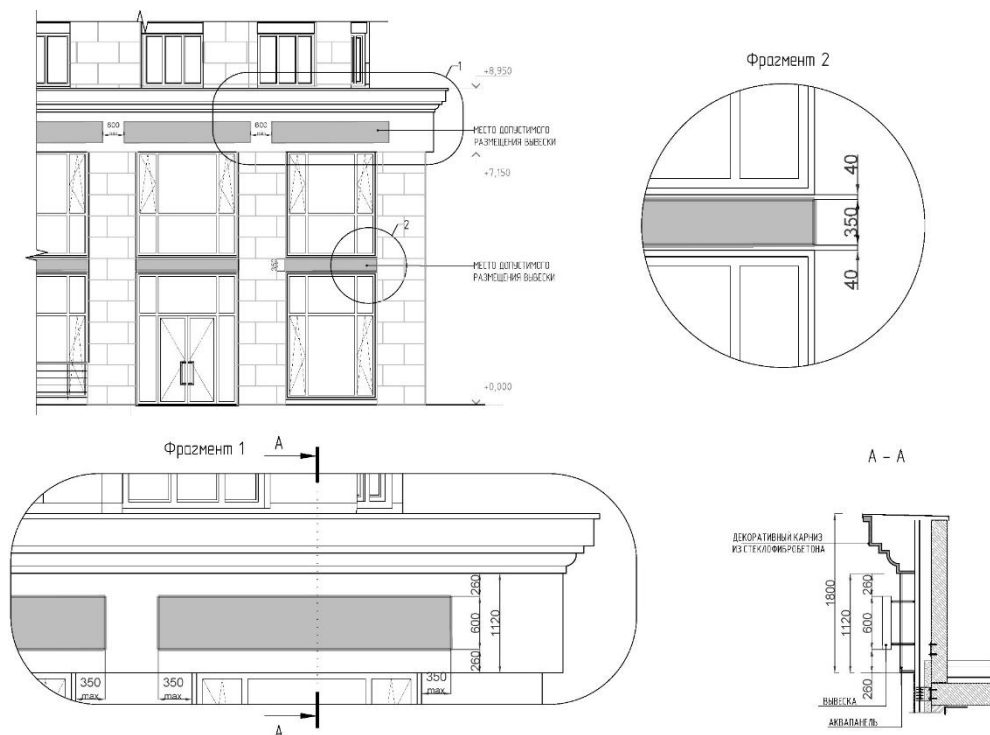


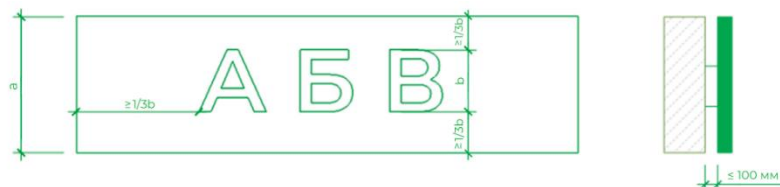
Схема размещения вывесок на фасаде коммерческой части ЖК AVTOGA



**Рекомендации по размещению и размерам вывесок коммерческих помещений:**

1. Дизайн-проект вывески необходимо подготовить в соответствии с правилами благоустройства и методическими рекомендациями г. Краснодара;
2. В целях сохранения архитектурной концепции фасадов, необходимо размещать вывески согласно предоставленной схеме (схема 1):
  - 1-й этаж: размещение над оконным, либо дверным проёмом 1-го этажа, отступ от откосов и отливов – 40 мм, максимальная высота вывески – 350 мм. Ширина вывески – в соответствии с горизонтальным размером проёма (вывеска не должна выступать за линию откоса);
  - 2-й этаж: размещение над оконными проёмами 2-го этажа. Отступ от оконного проема по горизонтали – не более 350 мм, отступ от верхнего и нижнего уровня аквапанели – 260 мм, максимальная высота вывески – 600 мм. Расстояние между вывесками по горизонтали – не менее 600 мм.
3. Рекомендуется использование вывески без подложки (из отдельно смонтированных букв и элементов), исполнение надписи – объемное, цвет –RAL 9010;
4. Также допускается размещение вывески с объемными световыми буквами на подложке из композита. Цвет букв и элементов - RAL 9010, цвет подложки из композита - RAL 7016. Высоту букв и элементов данной вывески выполнить в соответствии с рекомендациями Департамента архитектуры и градостроительства МО г. Краснодар (Схема 1);

Схема 1



Высоту букв и знаков вывески (b), расположенной на фризе, следует принимать в зависимости от высоты фриза (a) (в процентном отношении от высоты фриза):  
 а) при высоте фриза (a) до 300 мм – до 100 %;  
 б) при высоте фриза (a) от 300 мм до 500 мм – до 75 %;  
 в) при высоте фриза (a) более 500 мм – до 50 % от высоты фриза, но не более 60 см.  
 Расстояние от букв и знаков информационной конструкции до края информационной конструкции (с) должно быть не менее 1/3 высоты букв и знаков (b).  
 Информационные конструкции должны размещаться только горизонтально относительно плоскости фасада и на расстоянии от него не более чем 0,1 м.

5. Допускается размещение информационных табличек, расположенных рядом со входом в коммерческие помещения, которые содержат информацию об одной или нескольких организациях, расположенных в здании. Исполнение – композитная панель с объемными буквами, цвет подложки из композита - RAL 7016, цвет букв и элементов - RAL 9010. Крепление на дистанционные держатели (Схема 2).

**Табличка**

Информационная табличка – информационная конструкция, расположенная на фасаде здания рядом со входом и содержащая информацию об одной или нескольких организациях, расположенных в здании.

На территории муниципального образования город Краснодар допускаются следующие типы информационных табличек:

**Одиночная табличка**

Содержит подробную информацию об одной организации, расположенной в здании, строении, сооружении: название, род деятельности, логотип. Максимальная площадь информационной таблички должна быть не более 0,2 кв.м

**Групповая табличка**

Содержит название нескольких (всех) организаций, расположенных в здании, строении, сооружении: название, род деятельности, логотип, месторасположение в здании, строении, сооружении этаж, номер офиса



6. Вывод питающего кабеля для вывески выполняется силами собственника, либо арендатора по согласованию с управляющей компанией.

Допускается использование подсветки следующих видов:

- внутренняя;
- контражурная;

7. Вывески, размещенные в одном уровне (над проёмами 1-го, либо 2-го этажа), должны выравняться по одной горизонтальной оси. Размещение вывески должно выравниваться по вертикальной оси оконных и дверных проёмов;

8. Вывеска не должна перекрывать архитектурные элементы здания – декоративные профили, обрамления проёмов и др.;

9. Элементы вывески на одном фасаде в случае одного входа организацию не должны дублироваться. Вывески могут дублироваться для каждого входа организации, расположенного на одном фасаде;

10. При размещении на информационной вывеске только одного элемента информации необходимо выравнивать его по центру относительно габаритов места допустимого размещения вывески (см. Приложение 2);

11. Дизайн вывесок и узел крепления необходимо согласовать с управляющей компанией перед установкой на фасад;

12. Недопустимо:

- размещение вывесок на декоративных элементах из стеклофибробетона;
- размещение вывесок над парапетом коммерческой части;
- размещение подвесных вывесок в габаритах оконных проёмов;
- использование мигающих (мерцающих) элементов, бегущей строки;
- размещение вывесок на дворовых фасадах.

13. Необходимо сохранять целостность поверхности фасада при установке или снятии вывески. При повреждении фасадных конструкций необходима замена, либо восстановление в исходном виде.

14. Использование вывесок, имеющей характеристики отличные от указанных в данных рекомендациях, согласовать с АРТ Дирекцией AVA Group.