

## **Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства**

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого строительства от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202 г. и Договора долевого участия №\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202 г. (далее – «Договор»), содержит рекомендации Застройщика по обслуживанию Объекта на основании действующего законодательства и регламентов РФ. Текст инструкции выложен на сайте Застройщика: <https://skberega.ru/>.

Соблюдение данной Инструкции позволит Дольщику, Собственнику (далее – «Владелец») обеспечить комфортную эксплуатацию Объекта в соответствии с его назначением и избежать риски возникновения требований со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией Объекта.

Владелец Объекта в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан не менее одного раза в год осуществлять совместный осмотр Объекта на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в границах Объекта и инженерно технического оборудования в соответствии с настоящей Инструкцией и действующими регламентами.

В соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, 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» (далее – «Закон о долевом участии в строительстве»), 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 на Объекте, осуществляемых самим Владелцем или привлеченными им третьими лицами, Владелец обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта.

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

После подписания Акта приема-передачи квартиры Владелец несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Объекта.

В соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10 Требования к содержанию жилых помещений (п.п. 9.1, 9.2 раздела IX):

### **1. При эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается:**

- 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 повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

### **2. При эксплуатации жилых помещений требуется:**

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

## 1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ.

1.1. Переоборудование и демонтаж инженерных систем Объекта (в части изменения проектных характеристик и расположения любых инженерных систем – Водоснабжения, Канализации, Отопления, Электроснабжения, Пожарной защиты), а также перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в порядке, установленном действующем Законодательством РФ.

1.2. Перепланировку Объекта (перенос и разборка несущих 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 производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

1.3. Перепланировка и переоборудование Объекта, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств - не допускаются.

1.4. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации Объекта и/или проживания в нем - не допускается.

1.5. Владелец, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, Управляющей компанией или ТСЖ дома и производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект в исходное состояние.

### 1.6. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий).

## 2.ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ.

**ВНИМАНИЕ: В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей Владельца вновь построенного Объекта является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!**

2.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.7. СанПиН 2.1.2.2645-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах. Щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

*Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами температурно-влажностного режима.*

Параметры температурно-влажностного режима в квартире								
Наименование помещения	Температура воздуха		Результатирующая температура		Относительная Влажность, %		Скорость движения Воздуха, м/с	
	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
<i>Период года: холодный</i>								
Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	30-45	60	0,15	0,2
<i>Период года: теплый</i>								
Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

Согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»:

- теплый период года: период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

- холодный период года: период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

2.2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инfiltrации».

2.3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключая паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

### 3. ВЕНТИЛЯЦИЯ

3.1. В каждом Объекте предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен.

3.2. Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через оконные створки либо через специальные отверстия в оконных створках.

3.3. В соответствии с требованиями СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» по экономии энергоресурсов на Объекте установлены окна с повышенной герметичностью.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Из-за отсутствия притока свежего воздуха с улицы в помещение не происходит удаление отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой. Вследствие чего в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций. Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

3.4. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в Объект в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок:

- поворотное положение створки;
- режим проветривания (откидное положение створки);
- режим микропроветривания (откидное щелевое «зимнее» положение створки).

3.5. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в Объекте обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме микропроветривания (щелевого «зимнего»).

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При открытых створках окон в режиме микропроветривания обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в Объекте.

#### **3.6. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- **заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;**
- **уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;**
- **перекрывать вентиляционный канал кухни принудительным вытяжным устройством;**
- **устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные вентиляционные системы.**
- **в зимнее время не отапливать квартиру и отключать котел более чем на 48 часов;**
- **в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;**
- **создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам**

(в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);

- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;

**Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.**

3.7. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Владельцу следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне. Рекомендуются утеплять трубопроводы при образовании конденсата.

3.8. При резких понижениях или повышениих текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период возможны нарушения в работе системы вентиляции.

### **3.9. РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

- При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не менее 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии. По истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации. Каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.

3.10. 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.

3.11. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми владельцами жилых/нежилых помещений в Жилом доме следующих условий:

- регулярное проветривание помещений;
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата;
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по Жилому дому.

## 4.ОТОПЛЕНИЕ

4.1.В квартире установлено индивидуальное отопление. Источником тепла является полностью автоматизированный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ. К газовому котлу подведен водопровод для снабжения водой контуров горячего водоснабжения и предусмотрено устройство для заполнения системы отопления и её подпитки. Система отопления выполнена однетрубной разводкой в конструкции пола от коллектора под котлом.

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

Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и Управляющей компанией не разрешается.

4.3.Техническое обслуживание и ремонт газопроводов, газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договоров, заключаемых с Дольщиками (владельцами квартир). В течение 1 месяца с момента получения квартиры по акту, вам необходимо обратиться в районную газовую службу для заключения договора на поставку газа. Там же или в другой специализированной организации необходимо заключить договора на сервисное обслуживание котла, сигнализатора горючих газов и бойлера (при наличии), в противном случае у вас не будет действовать гарантия на оборудование.

4.4.Сервисное обслуживание и ремонт поквартирных систем теплоснабжения осуществляется на основании договоров, заключенных между владельцем квартиры и специализированной эксплуатирующей организацией.

4.5.Ежедневно выполняйте осмотр котла, особенно в зимний период. Котел должен исправно работать, давление воды в системе должно быть в норме. При отключении электричества, автоматически отключается газовый клапан, который находится перед газовым счетчиком. Его обязательно необходимо взводить вручную путем нажатия на кнопку. В случае, если котел «выпадет в ошибку», то зимой в течении двух-трех дней это приведет к замерзанию и разрыву труб, а летом – к отсутствию горячей воды. При обнаружении проблем сразу звоните в сервисную службу, с которой у вас будет договор.

### 4.6. ВНИМАНИЕ:

- Перед началом отопительного сезона, но не реже одного раза в год необходимо выполнять техническое обслуживание котла, промывку теплообменника котла и системы отопления.

- При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации.

- Внешнее покрытие котла нельзя чистить абразивными, едкими или легковоспламеняющимися моющими средствами (такими как бензин, спирт и т.п.). Перед чисткой всегда отключайте котел от сети.

- Регулярно проверяйте значение давления в системе отопления на манометре котла (оно должно составлять 1,0-1,5 бар при холодном котле).

- В случае аварийного отключения электроэнергии необходимо проверить работу газового котла. **Собственник перед использованием котлом должен изучить инструкцию по эксплуатации котла и зарегистрироваться в обслуживающей организации.**

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ: производить полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов.**

В зимнее время необходимо помнить, что при длительном отключении электроэнергии и остановке котла возможно размораживание системы отопления.

*В начальный период эксплуатации при появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления вызывать представителя эксплуатирующей организации.*

4.7. На газовый котел Участнику выдается соответствующий паспорт.

## 5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

5.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

5.2. Горячее водоснабжение предусмотрено от газового котла. Исправную эксплуатацию системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ, промывка котла.

5.3. При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.

5.4. В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие.

5.5. Перед установленными в квартире индивидуальными приборами учета по воде смонтирован фильтр для очистки.

**ВНИМАНИЕ: Необходимо периодически прочищать фильтр - вовремя промывать и менять фильтрующий материал в фильтре.**

**Кран на вводе водопровода в квартиру необходимо не реже одного раза в месяц открывать и закрывать, чтобы не было прикипания.**

**При самовольном изменении схемы водоснабжения в занимаемом помещении, отличной от проектной, гарантия Застройщика на инженерные сети аннулируется.**

**Запрещается заделывать в стены или закрывать наглухо в нишах стояки или выводы сантехнических коммуникаций (п.6.5.6 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).**

5.6. На индивидуальные приборы учета холодной воды Владельцу выдаются паспорт. Во время эксплуатации приборов учета ХВС необходимо следить за сроком поверки счетчиков в соответствии с паспортом изготовителя.

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных на Объекте, обслуживающей Жилой дом организацией.**

## 6.КАНАЛИЗАЦИЯ

6.1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов и рассоединения труб;

- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

### 6.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумажные полотенца, памперсы, кости, наполнитель для кошачьего туалета, 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 мягкую влажную тряпку);

- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб;

- запрещается заделывать в стены или закрывать наглухо в нишах стояки сантехнических коммуникаций (п.6.5.6 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»).

6.3. О случаях засора канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую Жилой дом организацию.



## 7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

7.1 Владелец квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

### 7.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использовать неисправные электроприборы и электрооборудование,  
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

- перенос электрического счетчика, нарушение целостности пломбировки счетчика без согласования с Управляющей компанией. Ответственность за несанкционированный перенос электросчетчика, нарушение целостности пломбировки счетчика возлагается на собственника помещения.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

7.1. При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

7.2. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

7.3. На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

## 8. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

8.1. Предусмотрено централизованное снабжение Объекта долевого строительства природным газом низкого давления. Подача газа осуществляется по стоякам и внутриквартирной разводке к плите и настенному газовому котлу. Трубопроводы и газовые приборы должны быть доступны для осмотра.

8.2. Не допускается использование газовых плит для обогрева.

8.3. На газовый счетчик Участнику выдается соответствующий паспорт.

8.4. По всем вопросам технического обслуживания котла, обо всех авариях системы газоснабжения и газовых приборов, в случае утечки газа незамедлительно сообщать в «Газпром газораспределение Ярославль» по тел. 7 (4852) 44-17-45 (аварийно-диспетчерская служба).

8.5. *Обслуживание газового оборудования осуществляется специализированной организацией по вызову собственника, но не реже, чем 2 раза в год.*

## **9. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ**

9.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

9.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

9.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

9.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

9.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

## **10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. В случае выполнения владельцем квартиры (офиса) или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации квартиры (офиса) владелец несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

10.2. Не относятся к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

10.3. Запрещено проходить на строящиеся дома во избежание получения травм.

## 11. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И ДОЛЬЩИКА (СОБСТВЕННИКА) В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*На основании п. 7. ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.*

11.1. Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Дольщиком (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

11.2. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Гарантийный срок** для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- **5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;**
- **3 года на инженерные сети;**
- **на инженерно-техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.**

11.3. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

11.4. Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счёт собственных сил и средств.

11.5. Дольщик обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, согласованной с Застройщиком.

11.6. При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком

Дольщику необходимо:

1. ) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
  - объекта долевого строительства;
  - адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Дольщика, собственника жилого помещения);
  - перечня обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования;
  - предложений о порядке и сроках их устранения.
2. ) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;
3. ) ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры в течении 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть «Застройщику». В случае несогласия с

Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

Застройщик обязан:

1. ) направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Дольщика об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;
2. ) рассмотреть заявление Дольщика, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Дольщика путем обследования.
3. ) Подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Дольщику (Собственнику) для подписания. После ознакомления с Актом Дольщика (в том числе при согласии Дольщика с выводами комиссии полностью либо частично) устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования квартиры по согласованию с Дольщиком.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

В случае несоблюдения положений Инструкции, а также в случае выполнения Владелцем самостоятельно или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке Объекта, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода Жилого дома в эксплуатацию и приемки Объекта по Акту приема-передачи, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта.

В указанных случаях Владелец Объекта также несет полную ответственность по возмещению материального и/или морального ущерба владельцам соседних квартир/нежилых помещений и общего имущества Жилого дома.