

Приложение № 3
К акту приема-передачи объекта
недвижимости по договору участия
в долевом строительстве № _____
от « ____ » _____ 20__ г.

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «СК «Стройзаказчик»
_____ Роговик А.Е.

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации квартир
в многоквартирном жилом доме по адресу:
г.Батайск, ул. Огородная, 84

Ростов-на-Дону
2017г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Сведения об инженерных системах квартиры
4. Санитарно-эпидемиологические требования
5. Требования пожарной безопасности
6. Переоборудование и перепланировка квартиры
7. Гарантийные обязательства

Ведомость нормативных документов

Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ.
«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.
СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81, СНиП II-3-79*.
ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотнo-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартиры разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Организация (ТСН, управляющая организация), привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также собственники помещений, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключенными договорами.

Собственники здания или организация (ТСН, управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с нормативами по эксплуатации жилищного фонда обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

- выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

Квартиры, переданные собственникам необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством

санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работники управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Несущими конструкциями монолитно-каркасного многоквартирного жилого дома являются:

- фундаменты – сваи железобетонные из бетона класса В25, фундаментная плита толщиной 1200мм.
- колонны - монолитные железобетонные сечением от 600х600мм до 400х400мм;
- диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные толщиной 200 и 300мм;
- лестничная клетка - монолитные ж/б стены толщиной 200мм;
- перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 300 и 220мм;
- стены подвалов - монолитные железобетонные толщиной 300мм;

Наружные стены надземных жилых этажей:

- Самонесущие, из газобетонных блоков с облицовкой кирпичом КОРпо марки 125/1,4/50(250-120-65)

ВНИМАНИЕ:

• Запрещается выполнять какие-либо ремонтные работы по фасаду самостоятельно. Ремонт фасада производить только с привлечением специализированной организации.

• Запрещается самостоятельно устанавливать на фасадах здания какое-либо оборудование (телевизионные антенны, дополнительные кронштейны под вентиляционные системы, рекламные щиты и т.д.) без разрешения управляющей компании. Данные работы выполнять только с привлечением специализированных организаций с разработкой (при необходимости) проектных решений.

Внутренние стены — кирпичные, толщиной 120-250мм и из пенобетонных блоков толщиной 200мм;

Перегородки — кирпичные, толщиной 65-120мм.

Кровля — плоская, рулонная, с утеплением (мембрана);

Водосток — внутренний, организованный.

Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с однокамерными стеклопакетами. Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотным устройством.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные механизмы.

- 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 маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

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 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 каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- **Касание штор подоконников - чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, и чтобы не возникла конденсация влаги на окне.**
- **Попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.**
- **Попадание посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.**
- **Очистка пластиковых окон острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.**
- **Самостоятельное проведение ремонта оконных и дверных блоков.**
- **Вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.**

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ. В щитах в соответствии с проектом установлены счетчики активной энергии и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру). В квартирах предусмотрены щитки (монтажный бокс) и установлены автоматические выключатели, что обеспечивает:

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления дифференциальным

автоматом (УЗО – устройство защитного отключения) в положение "ВКЛ". При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемников, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из уровня лицевой панели.

Для повторного включения дифференциального автомата (УЗО) необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используются естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для освещения коридоров, лифтового холла, тех. подполья, чердака предусмотрены светильники с лампами накаливания.

Управление общедомовым освещением принято автоматическое: управление эвакуационным освещением лестничных площадок, лифтового холла, основного входа выполняется с помощью фотореле. Освещение включается с наступлением темноты и выключается с наступлением рассвета.

Управление рабочим освещением промежуточных лестничных площадок, коридоров, лифтовых холлов - от реле времени (от 6 часов утра до 12 часов ночи), а также устройством для кратковременного включения освещения с выдержкой времени.

Для безопасной эксплуатации сантехнических приборов (ванн) выполнено заземление, при монтаже ванной выполнить подключение к заземляющему прибору.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Также необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- Профилактика электрических сетей напряжением 380/220В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием:

Газоснабжение

Источником газоснабжения служит ранее запроектированный подземный ввод газопровода и надземный по стене лестничной клетки.

Газ в жилой дом подается к газовым четырехконфорным плитам, установленных в кухнях, имеющих окно с форточкой, вытяжной вентиляционный канал и естественное освещение; к газовым котельным установкам, расположенными на кровле лестничных клеток.

Поквартирный учет осуществляется при помощи счетчиков. Перед отключающим устройством газового счетчика устанавливается термозапорный клапан. Газопровод по фасаду и в кухнях прокладываются открыто.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки коммуникаций) и отверстия в монолитных стенах.
- Использовать электроплиты для обогрева помещений.
- Осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другие электроприборы при включенном электропитании в сети.

Системы связи

Телефонизация

Распределительные коробки смонтированы в монтажном боксе электропанелей, установленных поэтажно в нишах. Комплексная сеть (телефон, интернет).

Телевидение.

Для приема TV установлены телевизионные антенны на крыше здания. Абонентские ответвители установлены в слаботочных отсеках этажных щитов.

ВНИМАНИЕ:

Запрещается устанавливать индивидуальные антенны для телевизоров на крыше дома без письменного разрешения собственников и управляющей компании.

Вентиляция

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* *Жилые здания* (СНиП 31-01-2003 *Здания жилые многоквартирные*), в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

офисы обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений осуществляется путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства.

Не разрешается заклеивать или другим способом закрывать вытяжные вентиляционные решетки.

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

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из офиса, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха.

Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают тепло зимой, а летом прохладный воздух. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к появлению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах, на поверхности стен. Длительное нахождение конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, уменьшая влажность в помещениях.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами и т.д.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а неспрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- 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.

Отопление

Теплоснабжение для жилого здания принято от собственной крышной газовой котельной. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в помещении индивидуального теплового пункта.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая

головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого из приборов по отдельности предусмотрены шаровые краны и терморегуляторы.

Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в офисе в отопительный период в пределах не ниже 21°C в жилых комнатах и 19 °C в кухнях;

Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них или устанавливать другие приборы);
- Заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Заделывать радиаторы в конструкции стен, закрывать другим материалом;
- Устанавливать отопительные приборы в неотапливаемые помещения;
- Подключать систему тёплых полов к системе отопления.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется от водонагревателя в тепловом узле, расположенном в индивидуальном тепловом пункте. Поквартирные счетчики на горячее и холодное водоснабжение установлены в нишах, расположенных в общем коридоре.

Жилые дома оборудованы противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены на лестничных клетках. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех. подполью, с открытыми стояками в санузлах и за съемными декоративными щитами в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

Собственники квартир обязаны:

- Не допускать поломок, предусмотренных в квартире, санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Красить полиэтиленовые трубы;
- Вешать на трубы посторонние предметы, бельевые верёвки;
- Выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить

профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Лифты

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим.

ВНИМАНИЕ:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Не допускается использование лифтов детьми.

1. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в офиса и в целом в доме.

Общие рекомендации:

- Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Курить в местах общего пользования: в подъездах, в лифтах, в лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- В первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).
- На придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Выполнять в квартире работы или совершать другие действия, приводящие к порче жилых помещений, либо создающие повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

1. 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 эксплуатации 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.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения огня за пределы очага пожара. В здании для защиты от проникновения огня используются противопожарные двери, ограждающие лифтовые холлы.
- 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 лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию.
- Первичных средств пожаротушения. В зданиях имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода шпунцер диаметром 19 мм с краном для присоединения комплекта первичного пожаротушения.
- Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. 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.
- Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир во внеквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лифтовые холлы.
- Систем обнаружения пожара. В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели (в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом. Кроме того, в прихожих квартир установлены пожарные извещатели и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приборов, которые в свою очередь подключены к пульту контроля и управления типа «С-2000», и контрольно-пусковому блоку, установленного в помещении консьержа на 1 этаже здания, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся повышением температуры. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на

диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (управляющая компания), а так же на пульт ближайшего отделения МЧС.

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло "Выход", установленных на путях эвакуации на лестничных клетках (в соответствии с проектом).

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только пожарных лифтов.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;**
- **Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;**
- **Новышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий внутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.**

1. ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА И РЕКОНСТРУКЦИЯ КВАРТИР

Переустройство - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ).

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, что также требует внести изменения в технический паспорт этого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ).

Реконструкция - это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Порядок проведения реконструкции установлен Градостроительным кодексом РФ.

Основания проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения предусмотрены ст. 26 ЖК РФ, согласно которой переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет список документов, предусмотренный ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

В указанном списке согласие всех собственников помещений, необходимое в соответствии с ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, не указано. Однако, его наличие необходимо, чтобы другие собственники помещений - участники общей долевой собственности, в будущем не оспорили проведенные Вами реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- 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 инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате

их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

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

2. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объектов долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта о передаче объектов участнику долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или его частей, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта или его частей, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.