

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по эксплуатации объекта**  
**долевого строительства**

**Инструкция  
по эксплуатации Объекта долевого  
строительства**

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого строительства от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201 г. и Договора долевого участия № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201 г. (далее – «Договор»), содержит рекомендации Застройщика по обслуживанию Объекта на основании действующего законодательства и регламентов РФ. Текст инструкции выложен на сайте Застройщика: <https://жк-логика.рф>.

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 уровня 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, мусороудаления, 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.

13. 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.

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

15. 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, их 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!**

21. 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 помещении								
Наименование помещения	Температура воздуха		Результатирующая температура		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
Период года: холодный								
Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
Период года: теплый								
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.

22. 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 «инфильтрации».

23. 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.**

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. Рекомендуется 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.

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 проектом 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. Теплоснабжение Жилого дома осуществляется от тепловых сетей через ИТП, расположенных в технических подвалах жилого дома. В квартирах поквартирная система отопления. Трубопроводы проложены закрыто (в конструкции пола в МОП и квартирах). Отопительные приборы установлены открыто. 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.

4.2. Эксплуатация системы центрального отопления Жилого дома в целом, и Владельцем в частности, должна обеспечивать:

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
  - температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
  - температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

4.3. Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета, и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

**4.4. ВНИМАНИЕ! Не допускается полное отключение отопления Владельцем в помещениях Объекта на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки.**

**Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии.**

**Перед началом каждого отопительного сезона Владелец обязан провести осмотр системы и приборов отопления на Объекте и при появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации для проведения необходимых ремонтных работ.**

#### 5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

5.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней магистральной разводкой, проложенной открыто в техническом подполье и 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 в объеме проекта предусмотрено от ИТП ГВС. Исправную работу системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ оборудования ИТП ГВС. В соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» срок ремонта, связанного с прекращением горячего водоснабжения должен составлять не более 14 дней.

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

**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.**

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

5.5. В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из плотного поролона.

5.6. Подключение, перенос и замену сантехнического оборудования производить только силами специализированной организации с письменного разрешения обслуживающей Жилой дом организации.

**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»).

5.7. На индивидуальные приборы учета горячей и холодной воды Владельцу выдаются паспорта. Во время эксплуатации приборов учета ГВС и ХВС необходимо следить за сроком поверки счетчиков в соответствии с паспортом изготовителя.

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 1 раз 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 самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок 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.

В случае необходимости по письменному запросу Владельца у эксплуатирующей (обслуживающей) организации возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

## 8. ЛИФТЫ

8.1. В каждом подъезде Жилого многоэтажного дома устанавливаются 2 синхронно работающих пассажирских лифта с максимальной грузоподъемностью 400 кг и 630 кг, которые согласно паспорту завода-изготовителя предназначены только для перевозки пассажиров в количестве 5 и 8 человек соответственно.

8.2. При использовании лифтов для перевозки грузов и строительных материалов, установленная гарантия на лифты заводом-изготовителем снимается.

## 9. СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ

Владелец Объекта несет ответственность перед обслуживающей организацией и надзорными органами МЧС за сохранность целостности и работоспособности систем противопожарной защиты (пожарная сигнализация, оповещение о пожаре, вентиляция, дымоудаления и автоматика дымоудаления).

## 10. СРОКИ СЛУЖБЫ

10.1. Владелец ознакомлен с информацией о сроках службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, элементов, изделий.

Данные сроки составляют следующие промежутки времени:

- срок службы элементов отделки: *полы МОП керамическая плитка по бетону - 40 лет; полы цементные или плиточные балконов и лоджий с гидроизоляцией - 20 лет; окраска стен МОП эмульсионными составами - 3 года (см. ВСН 58-88 (р));*

- срок службы систем инженерно-технического обеспечения:

1) Система водоотвода с кровли:

- Внутренние водостоки из труб стальных - 20 лет;

2) Водопровод и канализация:

- Трубопроводы холодной воды из труб оцинкованных - 30 лет;

- Трубопроводы канализации чугунные - 40 лет, пластмассовые - 60 лет;

3) Горячее водоснабжение:

- Трубопроводы горячей воды из водогазопроводных оцинкованных труб при закрытой схеме теплоснабжения - 20 лет;

4) Отопление:

- Трубопроводы отопления из водогазопроводных черных труб при закрытой схеме теплоснабжения - 10 лет;

5) Электрооборудование:

- вводно-распределительные устройства (ВРУ) - 20 лет;

- внутридомовые магистрали сети питания квартир с распределительными щитами, внутриквартирная сеть - 40 лет;

- сети дежурного освещения мест общего пользования - 10 лет;

- сети питания лифтовых установок - 15 лет;

- сети питания системы дымоудаления - 15 лет;

- линии питания тепловых пунктов - 15 лет;

6) Оборудование объединенных диспетчерских систем (внутридомовые сети связи и сигнализации):

- проводка - 15 лет;

- щитки, датчики, замки, КИП и д.р. - 10 лет;

- пульт - 5 лет;

- переговорно-замочные устройства - 5 лет;

- автоматическая противопожарная защита - 4 лет;

7) Наружные инженерные сети:

- водопроводный ввод из стальных труб - 15 лет;

- дворовая канализация и канализационные выпуски из чугунных труб - 40 лет;

- дворовый газопровод - 20 лет;

- минимальный срок службы основных конструктивных элементов, изделий (см. ВСН 58-88 (р)):

1) *Монолитное домостроение - фундаменты монолитные ж/бетонные - 60 лет; монолитный ж/б каркас (колонны, стены, диафрагмы, перекрытия, балки, ригеля и т.д.) - 80 лет; наружные стены самонесущие кирпичные - 40 лет; керамзитобетонные блоки - 30 лет; перегородки кирпичные и керамзитобетонные - 75 лет; лестничные площадки, марши, ступени - 60 лет; кровля 25-30 лет (ТехноЭласт); фасад - от 25 лет (информационное письмо исх. б/н от 07.02.17 г от ООО «Сент-Гобен Строительная продукция Рус», ТС №4675-15 от 19.09.2015г);*

2) *Кирпичное домостроение - фундаменты монолитные ж/бетонные - 60 лет; стены капитальные (несущие) кирпичные - 60 лет; перекрытия сборные ж/б - 80 лет, балконные плиты - 60 лет; лестничные площадки, марши, ступени*

*- 60 лет, перегородки кирпичные и керамзитобетонные - 75 лет; кровля - 25-30 лет (ТехноЭласт), фасад - от 25 лет (информационное письмо исх. б/н от 07.02.17 г от ООО «Сент-Гобен Строительная продукция Рус», ТС №4675-15 от 19.09.2015г).*

10.2. Указанные в п. 10.1 настоящей Инструкции сроки службы зависят от условий эксплуатации. Указанные сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным Договором.

## 11. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И ВЛАДЕЛЬЦА В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

11.1. На основании п. 7. ст. 7 Закона о долевом участии в строительстве Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав

элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Владельцем или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения Дольщиком предусмотренных настоящей Инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

11.2. Владелец после принятия Объекта по Акту приема-передачи вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Гарантийный срок** для Объекта долевого строительства устанавливается Договором и составляет:

- 5 лет с даты подписания Акта приема-передачи Объекта - на конструктивные элементы Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав;
- 3 года с даты подписания первого в Жилом доме Акта приема-передачи Объекта - на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта.

11.3. Указанный срок не распространяется на оборудование, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

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

11.5. При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов Объекта, подлежащих устранению Застройщиком, Владельцу необходимо:

1) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:

- объекта долевого строительства;
- его местонахождения, адреса и контактных телефонов Заявителя;
- перечня обнаруженных Владельцем недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества

Объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для использования в соответствии с назначением;

- предложений Владельца о порядке и сроках их устранения.

2) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков на Объекте;

3) ознакомиться и подписать Акт обследования Объекта в течение 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.

11.6. 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.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В случае несоблюдения положений Инструкции, а также в случае выполнения Владельцем 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.

Разработано:

Застройщик ООО «ДОМ-75»

Проектная организация ООО «ПРОЕКТ-2000А»