



**Правила по эксплуатации
и содержанию квартиры в жилом
комплексе
«МАРСЕЛЬ»**

**по адресу:
г. Новосибирск,
ул. Водопроводная, 1/1**

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- устройство входа в кухни непосредственно из жилых помещений;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров;
- заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах;
- изменение площади квартиры,

Реконструкция

Реконструкцией считается:

- изменение формы и ликвидация оконных и наружных дверных проемов;
- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т. п.);
- изменения конструкции остекления лоджий и балконов; (не в проектом варианте)
- изменение формы балконов, лоджий, тамбуров и козырьков.

Переустройство, перепланировка и реконструкция проводятся только по согласованию с органами местного самоуправления (с администрацией Октябрьского района г. Новосибирска) после регистрации права собственности на квартиру.

3. Требования к эксплуатации жилых помещений и помещений общего пользования на период самоотделки и эксплуатации помещений участником долевого строительства (собственником):

- При подъеме, спуске строительных материалов, мусора, участник долевого строительства (собственник) обязан обеспечить целостность поверхности стен, полов, потолков лестничных клеток и холлов, входных дверей, кабины лифта (перевозить в лифте и переносить по помещениям общего пользования сыпучие материалы без специальной герметичной упаковки категорически запрещается).
- При производстве отделочных работ, связанных с мокрыми процессами (шпаклевка, окраска, укладка, плитки и пр.), необходимо принимать меры по проветриванию и сушке помещений согласно инструкции к используемым материалам.
- При производстве работ по чистовой отделке необходимо использовать сертифицированные материалы, соблюдать противопожарную, санитарную и экологическую безопасность, обеспечить сохранность и исправность электропроводки, электроприборов, санитарнотехнического, слаботочного и противопожарного оборудования.
- Не допускается самостоятельный демонтаж и установка приборов отопления, самостоятельный монтаж и замена полотенцесушителей.

Данные работы, при необходимости, должны выполняться специализированной организацией. Исполнительная схема разводки труб систем отопления и водоснабжения прилагается (см. Приложения №№ 1-2). При выборе трубной подводки и полотенцесушителя необходимо учитывать, что материалы и оборудования этой системы должны выдерживать температуру до 70 °С и давление до 10 атм.

Невыполнение данного требования может привести к затоплению соседних квартир и разрегулированию систем теплоснабжения.

- Не допускается самостоятельный перенос электропроводки и переустановка электротехнических изделий (розеток, выключателей). Невыполнение данного требования может привести к нарушению общего электроснабжения дома и возникновению опасности поражения электрическим током.

- В период самоотделки запрещается выносить строительный мусор для складирования на лестничные площадки, переходные балконы и другие места общего пользования; выбрасывать мусор из окон и лоджий. Строительный мусор складировается в мусорные контейнеры, установленные на придомовой территории.

- Не допускается использование электроинструментов, электрических машин, устройств, превышающих по мощности допустимую мощность розеточной сети. (не более 3,5 кВт одновременной нагрузки). Запрещается подключение электроинструмента непосредственно в этажном щите.

- Порядок содержания мест общего пользования регламентируется ЖК РФ и определяется правилами, утвержденными Управляющей компанией. Участник долевого строительства (собственник) обязан с ними ознакомиться при заключении договора с Управляющей компанией.

- соединения электрических цепей за натяжным потолком должны производиться только с применением клемных колодок, требуемого сечения. Запрещается оставлять в пространстве за натяжным потолком не изолированные электрические провода.

- минимальное расстояние от лампы люстры, направленной на натяжной потолок, до натяжного потолка должно составлять не менее 20 см. Температурный режим около потолочной люстры не должен превышать 70°C.

- участник долевого строительства самостоятельно согласовывает с исполнителем работ по устройству натяжных потолков тип встроенных потолочных светильников.

- ответственность за последствия, которые могут возникнуть в связи с установкой точечных светильников люстр и других осветительных приборов, несоответствующих техническим требованиям несет участник долевого строительства (собственник).

- Производство строительных работ в квартире разрешается с 8-00 до 20-00 часов.

- В период самоотделки в обязательном порядке необходимо установить унитаз и раковину.

- Все строительные и отделочные работы должны вестись квалифицированными специалистами.

4. Категорически запрещается:

- Сверление и пробивка отверстий стяжки пола в местах прокладки системы отопления и водоснабжения;

- выполнение штраб для скрытой укладки горизонтальной разводки систем канализации и водопровода в стенах сан. узлов;

- устройство дополнительных отсеков в квартирных холлах (это приводит к нарушению предусмотренного воздухообмена и нарушает работу системы дымоудаления при пожаре);

- заделка каналов вентиляционных шахт и их переустройство;

- нарушение конструктивных элементов каркаса (колонны, диски перекрытия) путем прорезания, пробивки, сверления отверстий, устройства ниш, проемов;

- нарушение целостности многослойных наружных стен путем устройства ниш, штраб, отверстий;

- слив в систему канализации растворов, содержащих известь, гипс, цемент, кислоты, щелочи, горючие вещества, так как это может привести к повреждению системы канализации, выполненной из полихлорвиниловых труб, либо к ее засорению, что в свою очередь приведет к затоплению помещений;

- забор воды из системы отопления во избежание ее разрегулирования;

- любые работы, в результате которых ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе если затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

В случае нарушения указанных Правил Заказчик ЗАО «Береговое» не будет нести гарантийные обязательства по договору долевого участия и рассматривать претензии участника долевого строительства.

Приложения:

№ 1 – Исполнительная схема сети отопления

№ 2 – Исполнительная схема сети водоснабжения

Информационные материалы:

1. Правила приемки и эксплуатации двери.
2. Гарантийный сертификат на продукцию БФК (оконные блоки)

- Использование и хранение легковоспламеняющихся жидкостей и прочих материалов должно производиться в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности ППБ01-03.
- Сверление и пробивка отверстий в стяжке пола должна осуществляться с учетом исполнительные схемы (см. Приложения №№ 1-2) во избежание повреждения расположенных под стяжкой систем отопления и водоснабжения.

- Вытяжная вентиляция из кухонь и санузлов жилого дома предусматривается с естественным побуждением через вентиляционные каналы. Выброс воздуха из вентиляционных блоков осуществляется в «теплый чердак» с последующим его удалением через вентиляционные шахты, выведенные выше уровня кровли.

Для нормальной работы естественной вентиляции все внутриквартирные двери должны обеспечивать свободное движение воздуха между помещениями квартиры, даже когда они закрыты. Для этого под дверным полотном следует оставить зазор (или установить в нем переточные решетки) и обеспечить приток воздуха через створки окон.

- Эксплуатацию оконных блоков и витражной конструкции следует производить в строгом соответствии с рекомендуемыми правилами. (Смотри отдельную брошюру).

- Не рекомендуется глухая заделка:

- стояков систем водоснабжения (в том числе стояков полотенцесушителей);
- горизонтальной разводки водопроводных и канализационных труб к санитарно-техническим приборам.

Заделка должна быть выполнена со съемными панелями для организации доступа к соединениям и ответвлениям труб при осмотре и ремонте.

Запрещается прокладка трубопроводов с их углублением в стены.

- При необходимости вывоза крупногабаритных строительных отходов, участник долевого строительства (собственник) самостоятельно осуществляет погрузку, доставку мусора на свалку и оплачивает эти услуги самостоятельно

- При обнаружении неисправностей инженерных систем в квартире собственник обязан незамедлительно принять возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Заказчику или Управляющей компании, а также принять меры для уменьшения последствий (ущерба), вызванных аварийными ситуациями.

- Неиспользование помещений не освобождает участника долевого строительства или собственника от оплаты расходов на его содержание, текущий ремонт и оплаты коммунальных платежей.

- Участник долевого строительства (собственник) обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Заказчика, Управляющей компании и представителям специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования и приборов учета, для контроля выполнения работ по ликвидации аварий.

- В соответствии с требованиями пожарной безопасности в ваших квартирах установлены пожарные датчики (в прихожих квартир), обеспечивающие передачу сигнала о пожаре в квартире на общедомовую станцию пожарной сигнализации. Датчики **категорически запрещается отключать**.

- После проведения отделочных работ Участник долевого строительства (собственник) обязан установить переданную застройщиком систему пожаротушения и оповещения (а именно – пожарный шкаф (сумку) со средствами первичного пожаротушения и комплект пожарных извещателей). Данные приборы обеспечивают вашу безопасность.

- В соответствии с правилами электробезопасности в ванных комнатах выполнен контур повторного заземления (скрытым под штукатуркой) с выносной настенной клемной коробкой (схема уравнивания потенциалов), к которому присоединены стояк полотенцесушителя. Если данный контур или соединения с ним при отделке помещений были повреждены, их необходимо восстановить. Любое металлическое оборудование ванных комнат (корпуса металлических ванн и умывальников или металлический каркас пластиковых ванн и умывальников, корпуса стиральных машин и т.п.) после их установки в ванной, также, необходимо присоединить к клемной коробке контура заземления. Это обеспечивает Вашу безопасность.

- Для целей первичного пожаротушения в санузлах квартир установлен кран для подключения устройства внутреннего пожаротушения (УВП), а также участнику долевого строительства (собственнику) передается пожарный шланг.

- При установке осветительных приборов при (после) монтаже(а) натяжных потолков необходимо руководствоваться следующими техническими требованиями:

1. Общие положения

- Правила эксплуатации жилого дома, в дальнейшем «Правила», разработаны с целью упорядочивания работ по самоотделке и эксплуатации квартир, переходящих к участникам долевого строительства в дальнейшем «Участник» по договорам участия в долевом строительстве, а также обеспечения сохранности общедолевой собственности жилого дома. Основание для разработки «Правил» - п. 4 ст. 30 ЖК РФ.

- Заказчик (ЗАО «Береговое») передает «Участнику» долевого строительства финансируемую им квартиру по акту приема-передачи.

- Ответственность за имущество и помещения, переданные по акту приема-передачи, с момента подписания акта и получения ключей от входной двери несет участник долевого строительства, в том числе за причинение вреда имуществу других участников долевого строительства и общему имуществу жилого дома.

- Счетчики потребления воды (горячей и холодной), электроэнергии, их типы, заводские номера и первоначальные показания вносятся в соответствующий акт приема-передачи и, в дальнейшем, служат основанием для взимания платы за отопление, пользование холодной и горячей водой и электроэнергией по договору с управляющей компанией.

- Оплата за отопление и электроснабжение мест общего пользования взимается по показаниям соответствующих общедомовых счетчиков пропорционально площади квартиры с момента получения квартиры по акту.

2. Перепланировка, переустройство и реконструкция жилого помещения

- До регистрации права собственности переустройство, перепланировка и реконструкция жилых помещений **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**

- После регистрации права собственности и получения необходимых согласований, при переустройстве, перепланировке и реконструкции помещения участник долевого строительства руководствуется ст. 25-29 ЖК РФ и Постановлением Мэра г. Новосибирска от 15.06.2006 № 690.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

Переустройство

Переустройством считается:

- установка, замена или перенос сетей тепло-, водо-, электроснабжения, канализования, электрического, сантехнического и другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;
- перестановка приборов отопления;
- 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;
- переоборудование систем вентиляции;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, тепло-, водопотребление (в том числе устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и центрального отопления),

Перепланировка

(Изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения)

Перепланировкой считается:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- полная или частичная разборка несущих перегородок;
- изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок);
- устройство новых и демонтаж существующих перегородок и несущих стен;
- устройство проемов в перекрытия к при объединении помещений по вертикали;
- устройство внутренних лестниц;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;