СТО СМК Форма документа «Инструкция по эксплуатации Объекта строительства и общего имущества, находящихся в многоквартирном жилом доме»

ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ
Дата введения в действие:
«___»___2016г.

Челябинск

2016

Приложение № 1

к передаточному акту N *(номер акта)* от *(«(число)» (месяц) 20(год) г. акта*

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества, находящихся в многоквартирном жилом доме

№ ***(номер квартиры)*** по адресу: ***(наименование мкр.района, наименование улицы, наименование номера дома)***

(наименование места заполнения Инструкции)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

№ п/п	Наименование варианта	Формулировка текста
1	Подписание Инструкции с участником долевого строительства	В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Участником долевого строительства (далее- Участник, собственник) или привлеченными им третьими лицами, Участник долевого строительства обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.
2	Подписание Инструкции с покупателем квартиры с правом собственности	Пункт отсутствует

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему, имущества.

После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причинённого ущерба.

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

- допускать представителей управляющей компании, представителей

ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

- строительно-конструктивный тип здания – ***(наименование строительно-конструктивного типа здания, наименование производителя конструкций)***.
- наружные стены тех.подполья - ***(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров)***
- наружные стены выше 0.000 – ***(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров, наличие утеплителя, материала утеплителя, иные характеристики)***
- панели перекрытий – ***(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров)***
- перегородки - ***(наименование конструктивного элемента с указанием габаритных размеров)***
- лестницы - ***(наименование конструктивных элементов)***
- кровля - ***(наименование формы кровли, наличия уклонов, с иканием наличия дополнительных элементов)***
- внутренние стены - ***(наименование конструктивных элементов)***
- фундаменты - ***(наименование конструктивных элементов)***

Пластиковые окна

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

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 шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники 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 «Пемолюкс»), 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, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания.
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

Двери

Двери входные в квартиру ***(наименование конструкции входной двери в квартиру, с указанием отделки, указание наличия глазка и иных элементов)***.

Межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

Покрытия полов

В санузлах по плите перекрытия, под стяжкой выполнена оклеечная гидроизоляция, покрытие — ***(наименование покрытия пола в санузлах).*** В комнатах, коридоре и кухне покрытие полов – ***(наименование напольного покрытия в комнатах, коридоре и кухни).***

ПВХ - линолеум может быть безосновным, на тканевой и теплозвукоизоляционной основе, однослойным или многослойным (определяется проектом).

Рекомендации по эксплуатации покрытия ПВХ:

Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.

Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.

Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.

Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.

При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.

Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.

Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.

При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Рекомендации по эксплуатации ламината:

Полы, покрытые ламинатом, рекомендуется очищать пылесосом с мягкой шваброй. Если необходима более серьезная уборка (например, нужно убрать липкие или жирные пятна с пола), используйте влажную швабру, не мокрую, с которой может потечь вода. Движения шваброй должны быть продольными относительно панелей ламината. Пол следует мыть теплой водой, а в конце уборки его лучше протереть сухой тряпкой. Чаще меняйте воду, чтобы она оставалась чистой. Полирующие средства или воски для ламината не требуются.

При влажной уборке в первую очередь страдают стыки между пластинами, влагу с них нужно тщательно удалять.

Не допускайте, чтобы на полу оставалась вода, поскольку она может просочиться через стыки и стать причиной деформации досок ламината. Если жидкость попала на ламинат, она должна быть немедленно вытерта.

Избегайте абразивных средств для чистки, не используйте для мытья полов из ламината раствор на основе мыла и дешевые мыльные концентраты. Мыло постепенно разъедает защитный верхний слой, при этом полностью смыть мыло с ламината очень сложно. Кислые и щелочные средства и отбеливатели также разъедают верхний слой, поэтому не используйте их для мытья полов. Лучше использовать только простую теплую воду, чем средства, которые не подходят для ламината: пол потеряет блеск, и к нему начнет приставать грязь.

По ламинату не рекомендуется ходить в обуви на каблуках, а на модульную мебель лучше наклеить специальные прокладки из войлока. В местах, которые активно эксплуатируются, лучше положить коврики. Это может быть место для игр в детской комнате, территория у входной двери в прихожей, место около дивана или кровати.

Ламинат очищают пылесосом через день, если уровень загрязненности невысок, и чаще, если возникает необходимость.

Верхний слой ламината отталкивает пыль, поэтому пылесосить можно один раз в два дня. Если вы моете полы и используете моющие средства, обязательно протрите ламинат после уборки сухой тряпкой. Мастику или воск не используйте – в материал они не проникнут, а останутся на поверхности в виде разводов или пятен.

Металлические щетки или мочалки, агрессивные щелочные средства для очистки ламинированного пола не подходят. Используйте только мягкие щетки и тряпки.

При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

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;
- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.
- Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий ~~сгораемыми~~ пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены электрощетчик, устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

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. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить учитывая скрытую прокладку кабелей в полах (смотреть исполнительные схемы).
- Схема прокладки электрических кабелей в полах квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений. (электроинсталляция находится не в полу, а в потолке, заложенные трубки располагаются ниже середины плиты перекрытия м/ц квартирами).
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
- Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ванных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

Вентиляция.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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, форточек, либо через клапана приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

Нормальная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день. 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.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон, собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые устройства, регулирующие температурно-влажностный режим.

Рекомендации по эксплуатации:

- уплотнительные резинки окон содержать в чистоте, 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.

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

Внимание:

- Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции.

- Запрещается создавать препятствия для конвенции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;

- Воспрещается открывать окно и оставлять его в открытом состоянии, оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

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.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней

поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства.

Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях; Не допускается осуществлять регулировку внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже обозначенных значений (как пример, когда в квартире собственника никто не проживает).
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, 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.

Обеспечение горячей водой ***(порядок осуществления обеспечения горячей водой)***.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой/стальной/чугунной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- 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 и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых/стальных/чугунных ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники 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 квартире.

Общие рекомендации:

- 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;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома, а также с учетом соблюдения законодательных норм и правил;
- 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.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен.
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

6. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА

Не допускается:

- Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией**,**
- Изменение остекления балконов, предусмотренным проектом;
- Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом.
- Герметизация естественных щелей между пилонами и балконным экраном;
- Самовольная установка систем кондиционирования;

7. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов,

разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка 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 работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада;
- 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.
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

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.

8. СРОКИ СЛУЖБЫ

Собственник ознакомлен с информацией о сроках службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, элементов, изделий. Данные сроки составляют следующие промежутки времени:

№ п/п	***Наименование варианта***	***Формулировка текста***
1	Подписание Инструкции с участником долевого строительства	срок службы объекта долевого строительства – ***(наименование срока службы объекта долевого строительства)***
2	Подписание Инструкции с покупателем квартиры с правом собственности	срок службы объекта***– (наименование срока службы объекта)***

- срок службы элементов отделки – ***(наименование срока службы элементов отделки в соответствии со условием договора на поставку отделочных материалов/подрядных работ)***

- срок службы систем инженерно-технического обеспечения – ***(наименование срока службы систем инженерно-технического обеспечения в соответствии со условием договора на поставку материалов/подрядных работ)***

- срок службы конструктивных элементов, изделий - ***(наименование срока службы конструктивных элементов в соответствии со условием договора на поставку конструкций/подрядных работ)***

Установленные в настоящей Инструкции сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным договором долевого участия в строительстве.

9.ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ СОБСТВЕННИКУ.

При подписании акта приема передачи с управляющей компанией собственнику передается:

(перечень передаваемых собственнику материалов, необходимых для содержания и обслуживания квартиры

- ***ключи от квартиры;***
- ***«глазок»;***
- ***ключ от почтового ящика;***
- ***терморегулирующий клапан «Prado» на отопительный прибор;***
- ***паспорт на смонтированные оконные конструкции (изделия из ПВХ и алюминиевого профиля);***
- ***паспорта на индивидуальные приборы учета (вода, электроэнергия, тепло при наличие).)***

10. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ.

Контрагент	Директор	Вид работ	Телефон
Наименование контрагента	***ФИО руководителя, должность***	***Наименование работ, которые контрагент выполнял на объекте***	***Телефон ответственного представителя контрагента с указанием ФИО, должности***

Застройщик:
(наименование организации Застройщика)
_____ *(Ф.И.О. должность, представителя Застройщика)*

Наименование вариативного поля: «Представитель собственника»		
№ п/п	**Наименование варианта**	**Формулировка текста**
1	При подписании договора собственником	_____/*(Ф.И.О. собственника)*
2	При подписании договора представителем собственника	*(Ф.И.О. собственника)***Представитель** _____/*(Ф.И.О. представителя)*
3	Собственник не достиг возраста 14 лет	*(Ф.И.О. собственника)* **Родитель или законный представитель** _____/ *(Ф.И.О. родителя или законного представителя собственника)*
4	Собственник – юридическое лицо	*(наименование организации собственника)*_____/ *(Ф.И.О. должность, представителя собственника)*