

CARRÉ BLANC

Москва, 119019, Пречистенская набережная, 43
carreblanc.moscow

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик

«Торговый дом ШАТЕР»



Приматова М.К.

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гостиничный комплекс с апартаментами и встроенной
подземной автостоянкой
по адресу г. Москва, ул. Пречистенская наб., д.43



Москва-2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения сведения о доме
2. Переустройство и перепланировка
3. Сведения об основных конструкциях
 - 3.1 Несущие конструкции
 - 3.2 Кровля
 - 3.3 Фасад
 - 3.4 Окна
 - 3.5 Входные двери в апартаменты
4. Сведения об инженерных системах
 - 4.1 Электроснабжение
 - 4.2 Водоснабжение
 - 4.3 Канализация
 - 4.4 Центральное отопление
 - 4.5 Вентиляция и кондиционирование
 - 4.6 Системы связи
 - 4.7 Вертикальный транспорт
5. Санитарно-эпидемиологические требования
6. Требования пожарной безопасности
7. Гарантийные обязательства
8. Срок службы объекта долевого строительства

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ СВЕДЕНИЯ О ДОМЕ

Гостиничный комплекс с апартаментами и встроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, район Хамовники, Пречистенская набережная, д.43 (далее – «Комплекс апартаментов», «Здание»).

Земельный участок общей площадью 3 449 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0001016:1002 расположен в Центральном Административном округе г. Москвы на территории муниципального района Хамовники.

Проектом предусматривается комплекс из 52 апартаментов с встроенной подземной автостоянкой, кладовыми помещениями, нежилыми помещениями без конкретной технологии, располагающимися на 1-ом этаже здания, техническими помещениями и нежилыми помещениями для обслуживания апартаментов.

Настоящая инструкция по эксплуатации нежилых помещений и общедолевого имущества Комплекса апартаментов разработана в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ, осуществляемых Собственником или привлечёнными им третьими лицами.

Данная инструкция носит обязательный характер, является неотъемлемой частью Передаточного акта и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) нежилых помещений для временного проживания (далее по тексту – «Апартаменты») и общедолевого имущества комплекса помещений для временного проживания на объекте: Гостиничный комплекс с апартаментами и встроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, район Хамовники, Пречистенская набережная, д.43 (далее по тексту - «Здание»).

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

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией Апартаментов.

Застройщик Комплекса апартаментов - ООО «Специализированный застройщик «Торговый дом ШАТЕР».

Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «ГД Мастер».

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

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несёт бремя содержания, принадлежащего ему имущества в порядке и на условиях, определенных договором с Управляющей компанией.

После подписания Передаточного акта собственник несёт ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Апартаментов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации 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.

Текст инструкции размещён на сайте Застройщика: <https://carreblanc.moscow/>

Управляющая компания несёт ответственность за сохранность общего имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений обязаны допускать работников Управляющей компании для технического и санитарного осмотра состояния нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранение аварийной ситуации.

2. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Переоборудование инженерных систем и перепланировка Апартаментов допускается после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованный с организацией, являющейся автором проекта (ООО «Проект СПиЧ»), Управляющей компанией и с государственной пожарной инспекцией, в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка Апартаментов:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций Здания (фундаментов, колонн, перекрытий, коммуникационных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем Здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов Зданий;
- не отвечающие противопожарным требованиям к Зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных собственников Здания или Апартаментов;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

3.1 НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ

Конструктивная схема Здания каркасно-стенная, состоит из железобетонных ядер жёсткости, лифтовых шахт и лестничных клеток, железобетонного каркаса из колонн и пилонов и без балочных перекрытий. Общая жёсткость и пространственная неизменяемость подземной и надземной частей Здания обеспечиваются совместной работой фундаментной плиты, колонн, внутренних несущих стен, плит перекрытия и покрытия.

Материал наружных стен каркаса и каркаса Здания

Внутренние стены и стены лестнично-лифтовых узлов – монолитные железобетонные.

Наружные несущие простенки – монолитные железобетонные.

Ненесущие наружные стены – монолитные-железобетонные.

Перекрытия этажей – монолитные железобетонные. В местах изменения высотных отметок предусмотрены балки.

Лестничные площадки и марши – монолитные железобетонные.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

Любые вмешательства в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, такие как пробивка проёмов в несущих конструкциях, установки на фасады выносных блоков кондиционеров, самовольная установка козырьков, эркеров и т.п.

Ответственность за возможные последствия (появление протечек, падение фасадного камня) будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.

3.2 КРОВЛЯ

По проекту кровля Здания рулонная с утеплением, с внутренним водостоком. Конструкции кровли предусматривают установку инженерного оборудования систем вентиляции и холодоснабжения надземной и подземной частей Здания, в специально отведённых для этого местах согласно проектной документации.

Зимнее обслуживание кровли

При очистке плоской крыши от снега, если это необходимо и возможно, следует оставлять

нетронутым слой снега от 3 до 10 см. Это позволит не повредить финишное покрытие кровли - плитку.

При уборке снега, как правило, используются инструменты, который не смогут повредить конструкцию кровли-

Запрещено использовать лом и железные лопаты при очистке кровли от снега, наледи или загрязнений и мусора.

ВАЖНО

эксплуатируемые кровли террас, входящие в состав нежилых помещений (Апартаментов), обслуживаются и ремонтируются собственниками данных помещений.

Эксплуатация террас

1. Запрещено любое механическое воздействие на покрытие.
2. Запрещено разводить огонь (костры, мангалы, барбекю...).
3. Запрещено устанавливать предметы общей массой более 300 кг/м².
4. Запрещено разбирать, поднимать, либо оказывать любое другое механическое воздействие на террасное покрытие, которое может повлиять на структурную целостность финишного покрытия.
5. Запрещены любые действия, которые могут повлечь за собой пролив следующих
 - веществ:
 - бензина;
 - жиров, масел минеральных и растительных;
 - различных органических растворителей.

3.3 ФАСАДЫ

Наружные стены надземной части многослойные: монолитный железобетон, эффективный утеплитель, навесной фасад из натурального камня (известняк светлого оттенка) с художественным рисунком. Подсистема крепления вентилируемого фасада выполнена из нержавеющей стали. Цоколь натуральный гранит.

Решения фасадов обеспечивают требование раздела Энергоэффективности.

3.4 ОКНА

Оконные блоки Апартаментов выполнены из тонированного североамериканского дуба и защищены алюминиевыми накладками с внешней стороны (немецкого производителя GUTMANN). Максимальный комфорт обеспечивает современный двухкамерный стеклопакет, среднее стекло в котором multifunctional. Оно не допускает нагрева помещений в летний период и сохраняет тепло в зимний. Производитель также гарантирует отличную звукоизоляцию.

Оконные и дверные блоки нежилых помещений 1 этажа Здания, выполненные из стального профиля с двухкамерными стеклопакетами.

Общие положения

Во избежание порчи деревянной конструкции, лакокрасочного покрытия и светопрозрачного заполнения запрещается:

- подвергать изделия или их отдельные части ударам, контакту с острыми предметами, воздействию высоких (свыше 50°C) температур и химически активных веществ;
- производить самостоятельный разбор оконных и дверных конструкций, замену элементов фурнитуры, замену стеклопакетов и уплотнителей, а также все работы, связанные с восстановлением и частичным ремонтом деревянного профиля: шлифование, циклование, окраска, шпатлевание и т.д. При возникновении необходимости проведения вышеперечисленных видов работ следует проконсультироваться со специалистом производителя, либо со специалистами сертифицированных производителем организаций, а также с Управляющей компанией;
- продолжительное (более двух суток) нахождение изделий в контакте с неблагоприятной температурно-влажностной средой без обеспечения должных мер по защите и сохранению;
- нарушение целостности монтажного шва.

При контакте с неблагоприятной температурно-влажностной средой внутри помещения, где установлены окна, допускается:

- образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов (а при определённых условиях возможно образование льда), появление влаги внутри стеклопакета не допускается ни при каких обстоятельствах.

Правила эксплуатации блоков оконных со стеклопакетами

В помещениях должны соблюдаться следующие характеристики температурно-влажностной среды (оптимальные нормы согласно СНиП 2.04.05-91):

- относительная влажность (в тёплый период года)- **30 - 60 %**;
- относительная влажность (в холодный и переходные периоды года) **30 ~ 45 %**;
- температура **18-22 °С**;
- наличие воздухообмена (при скорости движения воздуха не более **0,2 м/с**).

Помещение, в котором эксплуатируются деревянные окна, должно быть вентилируемым.

Если вентиляция отсутствует, или неудовлетворительна, следует обеспечить искусственное проветривание, используя для этого откидной режим открывания створок.

При появлении конденсата необходимо удалять его сухой мягкой тряпкой. Причиной появления конденсата является нарушение температурно-влажностного режима в помещении.

Профилактические мероприятия в гарантийный период

Гарантийный срок на изделия из дерева устанавливается - 3 (три) года с момента приёмки изделий Застройщиком, при условии проведения их своевременного профилактического обслуживания.

Профилактические обслуживания следует проводить не реже 1(одного) раза в 6 месяцев.

В профилактические мероприятия включаются:

- осмотр деревянных частей изделий и лакокрасочного покрытия на предмет целостности (в случае повреждения необходимо восстановить лакокрасочное покрытие с целью предотвращения дальнейшего разрушения покрытия и деревянной основы);
- осмотр стеклопакетов на предмет целостности стёкол и отсутствия влаги внутри камер;
- осмотр уплотнителей (в случае повреждения следует вызвать специалиста для замены уплотнителя);

- тщательная очистка профилированной части (под створкой) от песка, грязи, иных инородных тел (очистку производить сухой мягкой тряпкой или щёткой с мягкой щетиной);
- визуальная и/или «на ощупь» проверка плотности притворов створок (в случае неплотного притвора следует вызвать специалиста для регулировки фурнитуры);
- проверка плавности открывания створок во всех возможных плоскостях (в случае затруднённого открывания, появления посторонних шумов, разболтанности ручки и т.п. необходимо вызвать специалиста для устранения дефекта с целью предотвращения разрушения запорной фурнитуры);
- смазка подвижных деталей фурнитуры не впитывающим влагу техническим вазелином (в случае затруднённой работы фурнитуры);
- очистка деревянных поверхностей.

Эксплуатация в период проведения отделочных и/или иных строительных работ

Меры по защите и сохранению изделий в условиях воздействия неблагоприятной температурно-влажностной среды:

при проведении ремонта, отделочных и/или иных строительных работ в помещениях с установленными дерево-алюминиевыми окнами, необходимо принять меры по обеспечению воздухообмена и температурно-влажностного режима, обеспечивающих условия, исключающие выпадение конденсата на окнах и откосах.

Обдув горячим воздухом, направленный в сторону изделий, из «тепловых пушек» и других приборов запрещён!

Необходимо исключить попадание растворных, шпаклёвочных или других смесей на изделие.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ

при выборе способов защиты учитывать следующее:

- деревянные части надёжно закрыть от попадания смесей;
- не приклеивать скотч к деревянным частям окна;
- по возможности использовать смеси с нейтральным PH;
- по возможности не использовать смеси на основе негашёной извести, т.к. при применении создаётся щелочная среда способная разъесть не только краски и древесину, но и нанести повреждения алюминиевым конструкциям;
- исключить попадание смесей на фурнитуру.

Аккуратность при проведении отделочных работ - лучший способ сохранить окна от порчи!

Уход за профилем оконной конструкции

Специального ухода и обслуживания в процессе эксплуатации не требуется.

В случае загрязнения окна (профильных частей, фурнитуры) песком грязью, иными инородными телами, следует незамедлительно произвести очистку, воспользовавшись сухой мягкой тряпкой или щёткой с мягкой щетиной. Наличие загрязнения обычно приводит к неустранимым повреждениям фурнитуры и/или лакокрасочного покрытия.

Для сохранения покрытия деревянных частей рекомендуется периодически очищать поверхность тряпкой без ворсинок и тёплой водой. Для более тщательной очистки или для устранения лёгких повреждений лакового слоя необходимо использовать только специальные химические составы, предусмотренные изготовителем краски.

Не тереть «по сухому» и не применять агрессивных очистителей.

Очистка свежих покрытий ранее, чем через 6-8 недель без особой необходимости не рекомендуется.

Уход за фурнитурой

Для того чтобы на качественном уровне сохранить функциональность и надёжность откидной фурнитуры Вашего окна и створки, следует, как минимум, **1 раз в 6 месяцев**, осуществлять следующие работы по уходу за окном:

- элементы фурнитуры, от которых зависит функциональная безопасность окна, следует регулярно контролировать на прижим на равномерных участках створки;
- все движущиеся элементы и запирающие узлы поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать;
- для ухода за окном следует использовать только те моющие средства, которые не вызывают повреждения (удаления) защитного слоя на фурнитуре;
- ответные планки и регулировочные цапфы следует смазывать солидолом или техническим вазелином (в случае затруднённой работы фурнитуры). В местах направляющих пазов следует капнуть пару капель масла на расположенные внутри ригельные штанги.

Безопасность при эксплуатации

- следует избегать дополнительных нагрузок (тяжести) на створку окна;
- не допускать нажима створки на боковые откосы стены в противовес к направлению открывания окна;

- запрещается класть под створку окна или в проем откинутой створки, между створкой и рамой посторонние предметы;
- обращаем внимание на опасность травмирования (защемления) рук в момент их нахождения в проёме между створкой и рамой.

Уход за уплотнителем не требуется.

В случае возникновения каких-либо дефектов изделия или его составляющих следует проконсультироваться со специалистом Производителя, либо со специалистами сертифицированных производителем организаций.

3.5 ВХОДНЫЕ ДВЕРИ В АПАРТАМЕНТЫ

Металлическая входная дверь в Апартаменты имеет большую массу, приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защёлку и привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя механизм защёлки или замок в целом. Поэтому во избежание больших динамических нагрузок на защёлку не следует допускать сильного удара двери о дверную коробку. Спокойное и плавное открывание и закрывание гарантирует длительное и безотказное функционирование двери.

При отпирании и запирании замков ключом ни в коем случае не нажимайте на ручку, снимающую дверь с защёлки. В противном случае при работе замка и задвижки уплотнитель двери создаёт сильное боковое давление на засовы, что сокращает срок службы этих механизмов и может привести к заклиниванию замка, тогда дверь смогут открыть только специалисты. Иначе говоря, сначала откройте замок и только потом нажмите на ручку. Запирать и отпирать дверь ключом, отпирать и запирать дверь на задвижку следует только после того, как Вы убедитесь, что дверь зафиксирована на защёлку. Если Вы сомневаетесь, что дверь зафиксирована на защёлку, то приложите к двери захлопывающее усилие. В момент запирания двери на защёлку слышен характерный щелчок, свидетельствующий о выскакивании защёлки из замка и входе её в ответный паз коробки. Выполнение этого правила обеспечит замку щадящий режим эксплуатации, при этом усилия на ключе и на вертушке задвижки при отпирании и запирании будут наименьшими. Не допускаются резкие удары дверного полотна о различные препятствия и о дверной короб. Категорически запрещается использовать для очистки дверей и панелей различные абразивные материалы.

В случае самостоятельного ремонта двери, разборки, смазки механизма замка и других запорных элементов двери или запирающих механизмов изделие снимается с гарантийного обслуживания.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ

4.1 ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Для обеспечения электроэнергией апартаментов в технологических этажных нишах установлены щиты типа ЩЭ. В комплект щита входят счетчики электронного типа, вводные выключатели нагрузки, автоматические выключатели и устройство защитного отключения (для учёта и защиты на каждый апартамент) (в соответствии с проектом).

В Апартаментах установлены щиты механизации ЩМ (в соответствии с проектом). **Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление Комплексом апартаментов, при подписании договора управления и эксплуатации нежилого помещения.**

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию. Повреждение электрических коммуникаций по вине правообладателя не является гарантийным случаем.

Ответственность за качество присоединения конечных приборов (люстры, светильники и т.п.) несёт правообладатель.

До выполнения электромонтажных работ необходимо подготовить проект электроснабжения Апартамента, который в свою очередь должен быть согласован с Управляющей компанией.

Для выполнения электромонтажных работ необходимо привлекать юридическое лицо, имеющее допуск СРО к определенным видам работ.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью превышающие технические возможности внутридомовой сети.

Несоблюдение указанных требований может привести к пожару.

Проконсультироваться по возможностям подключения мощных электроприборов можно со специалистами Управляющей компании.

ВНИМАНИЕ

Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

В процессе эксплуатации периодически проверяется надёжность 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.

Для исключения аварийной ситуации убедитесь в отсутствии электропроводки в месте производства работ при помощи индикатора скрытой электропроводки.

Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

Приборы учёта электроэнергии

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счётчика должны производить только уполномоченные представители организации энергосбыта согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счётчик, прошедший государственную поверку. Техническое обслуживание счётчика, заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счётчика, выполняется управляющей компанией с письменным уведомлением собственника обо всех выявленных неисправностях. В обязанность собственника входит контроль сроков проверки всех приборов учёта энергоресурсов.

4.2 ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Источником водоснабжения является городской водопровод. Обеспечение проектируемого комплекса водой осуществляется от существующих сетей ОАО «Мосводоканал». Гарантированное давление согласно ТУ АО "Мосводоканал", составляет 38 м.вод.ст.

Горячее водоснабжение осуществляется от проектируемого ИТП. Система хозяйственно-питьевого водопровода предусмотрена одно зонная. Работа насосной установки автоматизируется от давления в сети. Подача воды к потребителям осуществляется после водомерных устройств.

Магистраль водопровода оборудованы запорными отключающими задвижками для периодического вывода в ремонт. В основании каждого стояка предусмотрены сливные краны ду 15 для опорожнения на случай ремонта.

Для получения воды наилучшего качества, установлено оборудования водоподготовки BWT AG в составе которого:

CARRÉ BLANC

Москва, 119019, Пречистенская набережная, 43
carreblanc.moscow

- Механический фильтр для защиты оборудования от крупных механических примесей;
- Сорбционный фильтр для удаления окисленного железа, органических соединений, обуславливающих привкусы и запахи воды;
- Установка частичного умягчения воды;
- Мульти патронный фильтр;
- Установка Ультрафиолетового обеззараживания.

Система очистки воды доводит московскую воду до уровня европейских стандартов питьевой воды.

Три ступени очистки воды:

1-я ступень – фильтрация от механических примесей

2-я ступень – фильтрация от взвешенных веществ + удаление железа

3-я ступень – смягчение воды

Для каждого апартаментов предусмотрена установка счетчиков учета расхода воды.

Материал, заложенный проектом:

Трубопроводы из стальных водопроводных оцинкованных труб ниже отм. 0.00

Трубы из сшитого полиэтилена RE-Ха марки Rehau.

Для резервирования системы ГВС предусмотрена установка накопительных водонагревателей "OSO" производства Норвегия.

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление Комплексом апартаментов, при подписании договора управления и эксплуатации нежилого помещения.

Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы водоснабжения:

- Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать. Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно. Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилях и кранов не допускается.
- Необходимо следить за состоянием резьбовых соединений. В случае возникновения повреждений (или подтёков) необходимо незамедлительно уведомить диспетчера эксплуатирующей организации или аварийную

службу. Принять необходимые меры для предотвращения залива помещения водой. Ослабление резьбовых соединений в процессе эксплуатации не является гарантийным случаем и может быть вызвано изменением температур теплоносителя и давления в системе при изменении внешних условий (зима-лето, проведение регламентных работы по наладке и промывке систем, и т.п.).

- Периодически необходимо прочищать фильтры силами эксплуатирующей или иной специализированной организации.
- При замене установленной арматуры на другую рабочее давление устанавливаемой арматуры должно соответствовать параметрам проектной арматуры.
- При длительном отсутствии правообладателя, для предотвращения каких-либо протечек на системах холодного и горячего водоснабжения необходимо сообщить эксплуатирующей организации для перекрытия запорной арматуры.
- Монтаж и демонтаж приборов учёта воды производится при отсутствии давления в трубопроводе, выполняется обслуживающим персоналом.
- 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 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

4.3 КАНАЛИЗАЦИЯ

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление Комплексом апартаментов, при подписании договора управления и эксплуатации нежилого помещения.

Оберегайте санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок. Устанавливайте улавливающие решётки на сливные отверстия в раковинах, умывальниках, ванной, чтобы предотвратить слив мусора в систему канализации.

ВНИМАНИЕ

Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведён перечень предметов и веществ, которые во избежание

образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- растворы цемент содержащих веществ и других нерастворимых материалов;
- металлические и деревянные предметы;
- бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости, и кислоты, лаки и прочие химические вещества;
- наполнитель для туалета животных, опилки;
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, все виды упаковки и пр.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети.

В случае засорения канализации необходимо сообщить в эксплуатирующую организацию. Текущая очистка отводящих канализационных труб от загрязнений, появляющихся в процессе эксплуатации, является обязанностью правообладателя и не относится к гарантийным обязательствам Застройщика. Правообладатель должен следить за герметичностью трубопроводов, манжет, сифонов и не допускать их повреждения.

4.4 ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление Комплексом апартаментов, при подписании договора управления и эксплуатации нежилого помещения.

Источником тепла для систем отопления и теплоснабжения является индивидуальный тепловой пункт, расположенный на -1 этаже здания. Теплоносителем для систем отопления помещений является вода с температурой (80-60) °С. Подключение систем Апартаментов выполнено через поэтажные распределительные гребенки, оборудованные запорной арматурой, балансировочными вентилями, фильтрами и возможностью подключения контрольно-измерительных приборов. Распределительные гребенки подключаются к главным стоякам отопления жилой части.

Материал, заложенный проектом для системы отопления

Трубы стальные (водогазопроводные, электросварные)

Трубы из сшитого полиэтилена РЕ-Ха марки Rehau

Запорно-регулирующая арматура марки Danfoss

Приборы отопления марки Jaga

Приборы отопления настенные марки Kermi

Во время сезонного запуска тепла и его отключения следить за приборами отопления для предотвращения протечек. 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 тёплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций. Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке.

Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на террасах. Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений в течение отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий витражных конструкций).

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя вставлять на них, ставить посторонние предметы).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учёта, а также их регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов. Приборы учёта системы отопления установлены в коридорных шкафах, обслуживаются персоналом эксплуатирующей организации. Автоматические регуляторы на системе отопления не обеспечивают полное перекрытие теплоносителя в прибор отопления. Попадание грязи в регулирующие устройства, приводящие к нарушению их работоспособности, не являются гарантийным случаем и подлежат устранению эксплуатирующей организацией путём промывки устройства или регламентной промывки системы.

4.5 СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ ВЕНТИЛЯЦИЯ

Проектом предусмотрена центральные системы принудительной общеобменной вентиляции «Swegon» (Швеция).

Количество систем приточной и вытяжной вентиляции предусмотрено в соответствии с функциональным назначением, параметрами микроклимата и режимом эксплуатации помещений.

Принудительная приточная система вентиляции реализована посредством заведения воздуховода в Апартамент, присоединённого к магистральным воздуховодам, проложенных в местах общего пользования.

Для обеспечения высокого качества приточного воздуха, подаваемого в Апартаменты, а также в иные нежилые помещения, проектом предусматриваются следующие элементы его подготовки:

- очистка от пыли в фильтрах грубой очистки;
- очистка от твёрдых частиц в фильтрах тонкой очистки;
- нагрев воздуха в холодный период года до температуры +20-22°C;
- увлажнение воздуха в холодный период года до уровня относительной влажности 45% - для жилых зон предусматривается сотовое увлажнение, для арендуемых и административных зон – пароувлажнение;
- охлаждение воздуха в тёплый период года до +22-24°C.

Принудительная вытяжная система реализована через вентиляционные шахты (каждая шахта имеет своё назначение - кухня, с/узел и подсобные помещения.), в связи с чем, устанавливать вентиляторы на приточные и вытяжные каналы запрещается, а также запрещается устанавливать вытяжной зонт с механическим побуждением в кухонной зоне.

Дальнейшая разводка и наладка систем вентиляции производится силами собственников.

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление Комплексом апартаментов, при подписании договора управления и эксплуатации нежилого помещения.

4.6. КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

Для кондиционирования воздуха в нежилых помещениях 1 этажа, предусмотрен VRV-IV, производителя «Daikin». Данные системы с работой в режиме охлаждения. Внутренние блоки в холле и помещениях службы эксплуатации устанавливаются на стадии строительства, внутренние блоки нежилых помещений 1 этажа устанавливаются собственниками самостоятельно.

Имеется ограничение на количество и суммарную холодильную мощность внутренних блоков для каждого помещения, все ограничения указываются в технических условиях, передаваемых собственникам апартаментов эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление комплексом апартаментов, и соответствуют проектной и рабочей документации. Наружные блоки размещаются на кровле. Один наружный блок обслуживает Апартаменты одного этажа, одной секции. На каждый Апартамент в холле этажа устанавливаются распределители потоков на каждую из обслуживаемых комнат. Внутренние блоки и пульты управления устанавливаются жильцами самостоятельно. Имеется ограничение на количество и суммарную холодильную и тепловую мощность внутренних блоков для каждого апартамента, все ограничения указаны в разделе ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ. Для отвода конденсата в каждом апартаменте предусмотрена капельная воронка с гидрозатвором, подключённым к системе канализации.

Приобретение, монтаж и наладка оборудования внутри апартаментов осуществляется собственником.

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление Комплексом апартаментов, при подписании договора управления и эксплуатации нежилого помещения.

4.7. СИСТЕМЫ СВЯЗИ

Комплекс телекоммуникационных систем доступ к сети передачи данных (интернет), включающих телефонию, телевидение на базе услуг провайдера и видеодомофонную связь.

Комплекс сетей связи выполнен на подключение к городским сетям телефонной связи, сети Интернет, московской городской радиотрансляционной сети (МГРС).

Кабели и провода всех систем связи проложены скрыто. Для прокладки кабелей связи, установки оборудования распределительных оконечных устройств, предусмотрены на каждом этаже во всех секций шкафы связи. Эти шкафы соединены между собой вертикальными трубными каналами, а с Апартаментами горизонтальными закладными устройствами. На стенах шкафов связи установить каркасы для монтажа оборудования и крепления кабелей.

Для жизнеобеспечения жилого комплекса построены системы:

СКУД - Система контроля и управления доступом;

АСКУЭ - Автоматизированная система учёта энергоресурсов;

АОВ - Автоматизация отопления, вентиляции и кондиционирования;

АСКУЭ - Автоматизированная система учета ресурсов (отопление, водоснабжение);

АЭО - Автоматизация электроснабжения и освещения;

ПВ - Радиофикация. Система оповещения о ЧС (СОЧС). Сопряжение с РСО города Москвы;

СВДС - Система видеодомофонной связи;

СОТ- Система охранного телевидения;

СУСС - Система усиления сотового сигнала;

СОТС - Система охранно-тревожной сигнализации. Система экстренной связи с МГН;

АВК - автоматизация внутренних систем водоснабжения и канализации;

АСУДЛ - система диспетчеризации вертикального транспорта.

4.7.1. СЕТИ ТЕЛЕВИДЕНИЯ ТЕЛЕФОНИИ И ИНТЕРНЕТ.

Услуги телевидения предоставляются Оператором связи, в соответствии с Указом Президента РФ №715. Предоставление услуг предусматривается по технологии IPTV по локальной вычислительной сети (ЛВС) по отдельному 4-х парному кабелю UTP категории 5е и установкой при необходимости, медиаплееров с поддержкой воспроизведения видео высокого разрешения.

Предоставление медиаплеера осуществляется по заявке Абонента и за счёт средств абонента. Распределение IPTV до распределительной коробки на этаже за счёт средств Оператора.

В секциях предусмотрена шкафная система распределения сети Оператора.

Услуги телефонной распределительной сети предоставляются Оператором связи.

ВНИМАНИЕ

Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде Здания без согласования с Управляющей компанией индивидуальные антенны телевидения.

4.7.2. ВИДИОДОМОФОННОЙ СВЯЗИ

Система построена на базе оборудования «Comelit» с возможностью подключения на каждом жилом этаже оборудования собственника.

ВНИМАНИЕ

При выборе оборудования внутри Апартаментов следует руководствоваться рекомендациями производителя оборудования «Comelit». Установку выбранного собственником оборудования необходимо согласовывать с Управляющей компанией.

4.7.3. РАДИОФИКАЦИЯ.

Московская городская радиотрансляционная сеть обеспечивает трансляцию 3 (трех) программ радиовещания и сообщений ГО и МЧС.

Проектом предусмотрена система этажного оповещения жильцов о чрезвычайных ситуациях. Для реализации оповещения предусмотрена установка этажных громкоговорителей типа АРС-03.1.2 в антивандальном исполнении на каждом жилом этаже здания в лифтовых холлах. Громкоговорители включаются в сеть через коробки монтажные огнестойкие, установленные в этажных слаботоочных нишах.

4.7.4. СИСТЕМА СКУД

Система контроля и управления доступом Комплекса апартаментов предназначена для управления и контроля входа и выхода людей на территорию и в помещения комплекса. Для функционально независимых зон Здания предусмотрена система контроля и управления доступом, обеспечивающая доступ в функционально независимые зоны по предъявлению бесконтактных проксимити-карт. Система контроля и управления доступом обеспечивает: изготовление и выдачу постоянных и разовых пропусков, контроль доступа в помещения и на территорию дворика с помощью проксимити-карт, программирования проксимити-карт, разблокировку запирающих устройств при пожаре, открытие дверей по сигналам управления от системы видеодомофона. Все двери, оборудованные системой контроля доступа и находящиеся на пути возможной эвакуации людей при поступлении сигнала пожар, автоматически разблокируются. В Режиме «Пожар» система контроля и управления доступом разблокирует эвакуационные двери по сигналу от системы пожарной сигнализации автоматически.

4.8. ЛИФТЫ

Лифты в составе Комплекса апартаментов объединены в группы, соединяющие все наземные и подземные этажи между собой.

Применяются электрические пассажирские лифты фирмы «ThyssenKrupp» модели «Evolution». Кабины лифтов двигаются со скоростью 1,0 м в сек.

Лифты имеют возможность использования маломобильными группами населения и соответствуют техническим требованиям ГОСТ Р 51631-2008 (ЕН 81-70;2003) «Лифты маломобильных групп населения». Лифты могут использоваться инвалидом на кресле-коляске с сопровождающим лицом, нескольких других

пользователей и обеспечивается возможностью маневрирования кресла-коляски в кабине.

Лифты расположены с -2 по 5 этаж Комплекса апартаментов.

Двери и кабины имеют высококачественную отделку.

Лифты имеют индивидуальную маркировку, расположенную над шахтной дверью, оборудованы панелями управления и индикаторами.

Кабины лифтов оборудованы опциями местоположения кабины, направления движения, перегрузки, переговорной связью с диспетчерской.

Рядом с панелью приказов имеются «Правила пользования лифтом» с указанием телефонов диспетчера и обслуживающей лифтовой организации.

Техническое обслуживание лифтов осуществляется специализированной организацией, имеющей необходимую документацию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

ВНИМАНИЕ

Не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов, а также нарушение «Правил пользования лифтом».

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы нежилых помещений Комплекса апартаментов должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, террасы;
- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить ремонт нежилых помещений.

Общие рекомендации:

- пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в Апартаментах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания собак и кошек в городе;

CARRÉ BLANC

Москва, 119019, Пречистенская набережная, 43
carreblanc.moscow

- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

ВНИМАНИЕ

- не допускается размещать на террасах тяжёлые предметы;
- не допускается хранить в жилых помещениях 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 допускается в подземном паркинге сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- производить мойку автомашин и иных транспортных средств допускается только в помещении автомойки;
- не допускается выполнение в нежилых помещениях или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания в других нежилых помещениях;
- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

Вынос мусора и снегоудаление

Мусороудаление производится путём поэтажной уборки (на -1 и -2 этажах расположены помещения для уборочного инвентаря). Далее в герметических баках или пакетах мусор поступает в контейнеры центральной мусоросборной камеры, расположенной на первом этаже, куда поступает так же накапливается мусор, собранный при уборке внутренней территории (газонов, различного вида покрытий).

Мусор в пакетах по лифтам выносится на уровень подземной автостоянки в специальное помещение, оборудованное системами приточно-вытяжной вентиляции, водопровода, канализации. Далее мусор в специальных подъёмниках транспортируется на уровень выше, в контейнеры мусоросборной камеры, которые выкатываются и загружаются в мусороуборочную машину, в момент ее подъезда на территорию.

ВНИМАНИЕ

Запрещается сбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для сбора бытовых отходов. Сброс строительных отходов и крупногабаритного мусора производится в специальные бункеры - накопители.

Снежные массы с газонов на озеленённых участках кровли стилобатов не убираются, очистке от снега подлежат только мощёные площади - дорожки и отмостки вдоль стен Здания. Убираемый снег собирается вручную, а также при помощи средств малой механизации. Накопленный снег убирается с тротуаров механическим способом с погрузкой на автомобильный транспорт и дальнейшим вывозом на снеговалку.

6. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, клеивать обоями и закрывать элементами стораемой отделки.

Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники, после использования их следует отключать от розетки. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов. Запрещается оставлять включённые приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники,

паяльники и электроплитки. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках). Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы. Запрещается разводить открытый огонь в жилых и нежилых помещениях, а также в местах общего пользования домов и на территории многоквартирного жилого комплекса!

Правила поведения людей при пожаре

При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по телефону 112, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

ВНИМАНИЕ

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в нежилых помещениях, так как нарушается её целостность, что влечёт 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.

ВНИМАНИЕ

Каждый правообладатель помещений должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара. Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток имеется система дымоудаления. В

случаях, когда выход из жилого помещения невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления, выйдите на балкон (террасу), встаньте в простенок (не стойте в дверном или оконном проёме) и зовите на помощь. Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход на первый этаж.

Здание оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

ВНИМАНИЕ

Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Автоматическая пожарная сигнализация является одним из важнейших элементов системы предупреждения пожара, основная задача которой – оперативное обнаружение возгорания (задымления) и немедленная передача соответствующего сигнала на пульт центрального наблюдения в диспетчерской.

В каждом Апартаменте, на потолке расположены дымовые адресные пожарные извещатели.

При обнаружении пожарными извещателями источника возникновения пожара (задымления), включается система речевого оповещения людей о пожаре.

В каждом Апартаменте, на стене расположены речевые оповещатели.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам Комплекс апартаментов и расположенные в нем Апартаменты и иные нежилые помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование Комплекса апартаментов, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Комплекса апартаментов, получившей положительное Заключение экспертизы.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счёт недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Комплекса апартаментов, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- на Апартаменты - 5 (Пять) лет, начиная с даты передачи;
- на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав

CARRÉ BLANC

Москва, 119019, Пречистенская набережная, 43
carreblanc.moscow

Апартаментов за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем - 3 (Три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта передачи объекта долевого строительства;

- на материалы, оборудование, комплектующие изделия Апартаментов, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем - такому гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (Двух) лет, с момента ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие Апартаментов (запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, автоматические электро-выключатели, счетчики и пр.), в основном, составляет один год с момента ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию.

ВНИМАНИЕ

В связи с естественной осадкой Здания могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток - нарушение потребительских свойств Комплекса апартаментов и Апартаментов, лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай - проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно правовыми актами и документами, во время строительства Комплекса апартаментов.

При выявлении Недостатка

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса Апартамента, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес Управляющей компании.

Управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомить об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен Недостаток (далее - Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и Управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник

не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлечённого им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлечённым им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Риск усугубления Недостатка, связанный с неисполнением собственником обязанности по оповещению в письменном виде Управляющей компании о Недостатке, возлагается на собственника.

Недостатки, по которым Застройщик не несёт гарантийные обязательства

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отражённые при приёмке Апартаментов в Передаточном акте;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа Апартаментов;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Апартаментов;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом Апартаментов, проведенным самим собственником или привлечёнными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретённых собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием,

сервисных или ремонтных работ, произведённых в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником Апартаментов;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решётки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства Апартаментов собственником или привлечёнными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

8. СРОК СЛУЖБЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Термины и определения

долговечность: Способность строительного объекта сохранять прочностные, физические и другие свойства, устанавливаемые при проектировании и обеспечивающие его нормальную эксплуатацию в течение расчётного срока службы.

нормальная эксплуатация: Эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, капитальный ремонт и реконструкцию.

расчётный срок службы: Установленный в строительных нормах или в задании на проектирование период использования строительного объекта по назначению до капитального ремонта и (или) реконструкции с предусмотренным техническим обслуживанием. Расчётный срок службы отсчитывается от начала эксплуатации объекта или возобновления его эксплуатации после капитального ремонта или реконструкции.

срок службы: Продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта с предусмотренным техническим обслуживанием и ремонтными работами (включая капитальный ремонт) до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна.

Для безотказного пользования Зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного

оборудования (например, полы, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатации в решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и здания в целом.

Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструкций и являются усреднёнными.

На основании ГОСТ 27751-2014 "Надёжность строительных конструкций и оснований" п.4.3 таблица 1 – примерный срок службы зданий и сооружений массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) составляет не менее 50 лет.

Комплексный ремонт с заменой инженерных коммуникаций в домах всех типов положено проводить каждые 30 лет, а выборочный — раз в 15—20 лет.



Генеральный директор
ОО "Специализированный застройщик
"Торговый дом ШАТЕР"
Приматова М.К.

[Handwritten signature]

