

РАЗДЕЛ 8. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ.

1 Общие положения

В соответствии с требованиями действующего законодательства, технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в Помещении, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данный раздел Правил по эксплуатации Помещений.

Собственник должен внимательно изучить настоящие Правила, исполнять их требования и следовать рекомендациям.

За действия (бездействие) Собственника или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой нарушения эксплуатации Помещения, Общего имущества, причинение ущерба другим Собственникам, Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

Собственник в рамках договора с ЭО обязан: допускать представителей ЭО, а также работников аварийных служб, представителей ресурсоснабжающих организаций в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, в целях проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых профилактических, ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций.

В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного Объекта, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей Собственника Помещения является её удаление путем организации достаточной вентиляции и соблюдения температурно-влажностного режима в помещениях! Микроклимат в помещении должен соответствовать Межгосударственному стандарту ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

2 Архитектурные и конструктивные элементы.

2.1 Светопрозрачные конструкции/оконные блоки.

Светопрозрачные конструкции/оконные блоки (далее СПК) выполнены из алюминиевого профиля «Raunaers» (Германия) с использованием однокамерного стеклопакета. СПК раздвижные Привод ручной;

Общие рекомендации по эксплуатации СПК для Собственника:

- регулярно осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры, при необходимости подтягивать крепеж;
- регулярно очищать уплотнители, механизмы и прочие элементы СПК от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие покрытие металлических деталей;
- смазывать подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры специализированным маслом, не содержащим кислот или смол;
- осуществлять замену поврежденных и изношенных деталей с привлечением квалифицированных специалистов;

- в случае эксплуатации СПК в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту Объекта (см. письмо ГОССТРОЯ России №9-28/200 от 21.03.2002г.);
- содержать в чистоте водоотводящие каналы, расположенные в нижней части профиля для беспрепятственного вывода наружу скапливающейся влаги;
- регулярно (не реже 2 раз в год) проводить смазку уплотняющих прокладок средствами на основе силикона;
- не подвергать СПК механическим и химическим воздействиям
- нарушение правил эксплуатации может повлечь поломку изделий и отказ от гарантийных обязательств.

2.2 Двери

В Помещениях установлены оконно-дверная конструкция с профильной системой Raynaers . Помещения С, F имеют дополнительный вход в индивидуальную подъемную платформу, двери которой выполнены из нержавеющей стали.

Общие рекомендации по эксплуатации дверей:

- не допускать воздействия избыточной влаги;
- не подвергать механическим и химическим воздействиям;
- фурнитуру входных дверей необходимо раз в год смазывать специализированным средством;
- при проведении отделочных работ входную дверь и дверь подъемной платформы следует защитить от пыли и воздействия отделочных материалов.

2.3 Железобетонные и кирпичные конструкции

Каркас здания (перекрытия, колонны) выполнен из монолитного железобетона, стены выполнены из монолитного железобетона с антисейсмическим усилением. Местами (в зоне проемов, проходки коммуникаций, ослабленных участках) произведено усиление железобетонных конструкций элементами внешнего армирования из углеволокна.

Общие рекомендации и требования к железобетонным и кирпичным конструкциям:

- запрещено без согласования с ЭО нарушать целостность железобетонных конструкций и элементов усиления
- нагрузка на перекрытия не должна превышать 150 кг/м². Уточнить!

2.4 Отделка

По террасам Помещений выполнена отделка стен керамогранитными плитами , устройство гидроизоляции перекрытия и монтаж напольного покрытия керамогранитными плитами на опорах, устройство подсветки террас, монтаж реечного потолка, устройство стеклянного ограждения террас.

Общие рекомендации и требования к отделке:

- проект производства отделочных работ подлежит согласованию с ЭО;
- запрещается нарушать целостность гидроизоляции и примыканий к СПК;

- запрещается производить какие-либо отделочные работы (замена материалов пола, стен, колонн, потолков и др.) и устройство дополнительных конструкций (навесы, маркизы, перголы и др.) на террасах без согласования с ЭО;
- не подвергать стеклянные ограждения, покрытие полов механическим воздействиям;
- мойку стекла, керамогранитных плит, реечного потолка осуществлять с применением специализированных моющих средств;

2.5 Инженерные сети и оборудование

ЭО обеспечивает:

- электроснабжение Помещений от электрического шкафа ВРУ до временного щитка в Помещении без разводки внутри Помещения.
- ввод в Помещение трубопроводов горячего и холодного водоснабжения без разводки внутри Помещения и без монтажа оборудования;
- ввод в Помещение трубопроводов холодоснабжения с установкой запорной арматуры без разводки внутри Помещения и без монтажа оборудования;
- ввод в Помещение коробов приточной и вытяжной вентиляции без разводки внутри Помещения и без монтажа оборудования;
- монтаж стояков хозяйственно-бытовой канализации без разводки внутри Помещения и без монтажа оборудования;
- монтаж стояков ливневой канализации;
- ввод и разводку закольцованных трубопроводов отопления (радиаторов и теплых полов) без монтажа оборудования;
- монтаж автоматической системы водяного пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода с установкой оконечных устройств - спринклеры оросителей; уточниться по реализации ПТ
- монтаж автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления людей при эвакуации с установкой извещателей пожарных дымовых, речевых оповещателей потолочных;
- ввод кабельной продукции до временного щитка для пользования Интернетом, телевидением, автоматизацией отопления, вентиляции и кондиционирования без разводки внутри Помещения и без монтажа оборудования;
- монтаж системы аудио и видеодомофонов с установкой абонентской панели видеодомофона;
- монтаж GSM антенн системы усиления сигнала сотовой связи операторов «Билайн», «Мегафон» и «МТС»

Общие рекомендации и требования к инженерным сетям:

- проект производства работ по монтажу инженерных сетей подлежит обязательному согласованию с ЭО, без согласования ЭО работы по инженерным сетям производить запрещено;
- запрещается любое изменение инженерных сетей и оборудования без согласования с ЭО;

- в период эксплуатации инженерных сетей и оборудования необходимо придерживаться правил их использования, установленных производителями и действующим законодательством РФ;
- проведение работ по инженерным сетям и подключению оборудования необходимо осуществлять специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ;
- не подвергать инженерные сети и оборудование механическим воздействиям и воздействиям агрессивных сред
- не допускается выливать и сбрасывать в канализацию строительные растворы, песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- ответственность за оборудование полностью лежит на Собственнике Апартаментов, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и сервисное обслуживание;
- при длительном отсутствии Собственника в Помещении нельзя оставлять запорный кран на вводе в Помещение незакрытым во избежание случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своего и нижерасположенных Помещений;
- В местах установки противопожарных/огнезадерживающих клапанов необходимо предусмотреть лючки в потолке для доступа к ним.
- В процессе разработки рабочего проекта Собственнику Помещения необходимо предусмотреть автоматизацию для систем отопления, вентиляции, холодоснабжения (кондиционирования) для корректной совместной их работы.
- запрещается создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиаторов/конвекторов, сушить белье на радиаторах/конвекторах;
- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- поддерживать температуру воздуха в Помещениях в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в комнатах и 19 °С в кухнях.

3 Система управления и контроля доступом.

Система предназначена для контроля и управления доступом в помещения технического и общественного назначения, предотвращения несанкционированного доступа и разграничения прав доступа в контролируемые зоны.

4 Санитарно-эпидемиологические требования.

Собственники Помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- не допускается использование Помещений для целей, не по назначению;
- содержать в чистоте и порядке все помещения и террасы.

Общие рекомендации по эксплуатации:

- если на террасах посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения террас и нижерасположенных террас, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприемниками и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя других Пользователей, а также с учетом соблюдения законодательных норм и правил;
- содержание собак и кошек в Помещениях допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, а также правил и обязательных требований содержания собак и кошек в городе при наличии паспорта международного образца, содержащего сведения о самом животном и его владельце, а также сведения о проведении необходимых вакцинаций и о сделанных прививках. Содержание на террасах животных, птиц и пчел запрещается;
- выгул домашних животных на газонах запрещен, Собственник обязан самостоятельно убирать продукты жизнедеятельности домашнего животного.
- запрещено использование полотенец, принадлежащих Эксплуатирующей организации, для нужд домашних животных;
- запрещено купание домашних животных в бассейнах;
- не допускается размещать на террасах тяжелые предметы;
- не допускается хранение и использование в Помещениях опасных химических веществ, загрязняющих воздух;
- не допускается курение внутри Помещения;
- не рекомендуется в первые два года эксплуатации закрывать торцевые наружные стены для предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен;
- не допускается выполнение в Помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия пребывания граждан в других Помещениях.

5 Переоборудование и перепланировка Помещений.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка Помещений допускается 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, после предварительного утверждения проекта Эксплуатирующей организацией.

Не допускается переоборудование и перепланировка Помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций здания (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению стен между отдельными Помещениями;
- ведущие к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;

- не отвечающие противопожарным требованиям;
- ухудшающие условия пребывания всех или отдельных Собственников;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

6 ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Использование террас не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей;
- Самовольная установка козырьков и маркиз на террасах;
- Застройка межтеррасного пространства;
- Переустройство ограждающих конструкций террас;
- Самовольная установка сплит-систем и спутниковых антенн.
- Перепланировка и переоборудование Помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее), нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания, нарушению функционирования противопожарных устройств - не допускаются.
- Перепланировка и переоборудование Помещения, ухудшающие условия эксплуатации и пребывания всех или отдельных Собственников не допускается.
- Собственник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, Эксплуатирующей организацией, производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Помещение в исходное состояние.
- Изменения в количественных и качественных характеристиках Помещений, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном порядке.
- Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки Помещений, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- Изменять конструктивные элементы Помещения, Объекта, их инженерных систем и/или прилегающей территории;
- Проводить в Помещении и в Объекте работы, которые затрагивают внешний вид и/или конструкцию фасада здания и его элементов, в том числе установку либо замену остекления, установку снаружи Объекта любых устройств и сооружений (кондиционеров, спутниковых антенн и прочее) в местах специально для этого не предназначенных;
- Проводить работы, вносить изменения, затрагивающие внешний вид мест общего пользования и Общего имущества;
- Проводить работы, вносить изменения, затрагивающие конструктивные элементы и отделку террас, как-то: изменение архитектурного освещения, ограждающих конструкций,

напольного покрытия видимой части, установку дополнительных ограждений, возведение вертикальных конструкций;

- Производить замену фасадной части входной двери в Помещение;
- Вносить изменения в конструктив инженерных систем и конструкций, в архитектурный облик Объекта, Мест общего пользования;
- Изменять каким-либо образом внешний архитектурный облик Объекта, благоустройство Земельного участка и прилегающей территории, в т.ч. путём изменения материалов и пластики внешних конструкций, установки / демонтажа / изменения любых элементов; захламлять лоджии/ террасы,
- Осуществлять сезонное хранение автомобильных покрышек, инструментов, горючих материалов и иного имущества в Помещении и на террасах Помещения,
- Допускать акты вандализма и бесхозяйственного отношения к Помещению Объекту и Общему имуществу.

7. Общие обязанности Собственника, связанные с эксплуатацией Помещения Объекта, Общего имущества и содержанием земельного участка.

- 7.1. Заключение с Эксплуатирующей организацией договора оказания услуг по содержанию, управлению, эксплуатационному обслуживанию и ремонту Общего имущества, по предоставлению коммунальных ресурсов и услуг Собственнику сразу после приёмки по акту приема-передачи Помещения
- 7.2. Компенсировать Эксплуатирующей организации расходы, понесённые последней в связи с оплатой коммунальных услуг, потреблённых Собственником (Пользователями) Помещения до заключения Собственником договора с Эксплуатирующей организацией.
- 7.3. Поскольку архитектурный проект Объекта и прилегающей территории является объектом охраны авторского права, то любые изменения архитектурного проекта (облика) Объекта и прилегающей территории производятся исключительно с согласия его автора и Эксплуатирующей организации.
- 7.4. Поименный перечень лиц, выполняющих ремонтно-отделочные работы в Помещении, заблаговременно согласовывается с Эксплуатирующей организацией.
- 7.5. Складирование строительного и бытового мусора осуществляется только в местах и во время, согласованное с Эксплуатирующей организацией.
- 7.6. Нести расходы по управлению, техническому обслуживанию и содержанию Территории Объекта пропорционально площади Помещения и оплачивать коммунальные услуги, в том числе услуги по охране и управлению, с даты приемки Помещения по акту приёма-передачи.
- 7.7. Нести бремя содержания Помещения, Общего имущества, ремонтировать Помещение, нести иные расходы, связанные с владением, использованием и распоряжением Помещением, поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, т.е. производить в них регулярную уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Помещении, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол и т.д.
- 7.8. В целях обеспечения приватности и безопасности собственников помещений, передача помещений в аренду допускается лишь на долгосрочной (сроком более одного года) основе. При этом арендатор обязуется ознакомиться и соблюдать Правила.

При намерении передать помещение на праве аренды:

-собственник (заблаговременно) сообщает об этом Эксплуатирующей организации, а также предоставляет: сведения о потенциальном арендаторе (для юридического лица: Устав, свидетельство о постановке на налоговый учет, решение об избрании руководителя; для физических лиц: согласие на обработку персональных данных, копия паспорта (все страницы);

- Эксплуатирующая организация осуществляет проверку потенциального арендатора на предмет соответствия профилю собственников помещений, а также на наличие сведений, которые могут навредить репутации Объекта (собственников помещений);

- по результатам проверки Эксплуатирующая организация направляет собственнику рекомендации о возможности заключения договора аренды.

Заключение договора аренды Помещения возможно с учетом рекомендаций Эксплуатирующей организации.

После заключения договора аренды (и его регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав) собственник предоставляет нотариально заверенную копию указанного договора в адрес Эксплуатирующей организации. Допуск арендатор на Объект возможен только после предоставления Эксплуатирующей организации договора аренды.

На период аренды, арендатору предоставляется карта допуска на Объект соответствующая сроку договора аренды. Карта предоставляет доступ на объект, попадание в апартамент, пользование инфраструктурой. Пользование инфраструктурой собственником в указанный период возможно с учетом соблюдения Правил .

Не допускается:

- передача Помещений в субаренду;

- ведение в Помещениях (на территории Объекта) коммерческой деятельности.