

РАЗДЕЛ 10. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ АПАРТАМЕНТОВ.

1 Общие положения

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

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

За действия (бездействие) Собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Апартамента, Общего имущества, причинение ущерба другим Собственникам, Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на Собственника возлагаются обязательства по возмещению причинённого ущерба.

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

Внимание: в течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного Объекта, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей Собственника Апартамента 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 «SCHUCO» (Германия) с использованием однокамерного стеклопакета. СПК раздвижные Привод электромеханический или 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 расположенных 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 апартаментах установлены деревянные противопожарные входные двери с внешней облицовкой панелями Fundermax/Керлит, оборудованных замками фирмы «Hafele». Часть апартаментов имеют прямой вход в лифт, двери которого 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 лифта следует защитить от пыли и воздействия отделочных материалов.

2.3 Железобетонные и кирпичные конструкции

Каркас здания (перекрытия, колонны) выполнены из монолитного железобетона, Стены выполнены из монолитного железобетона или керамического кирпича 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.

2.4 Отделка

По внутренней площади апартамента выполнена окраску стен, колон, потолка по бетону без предварительного выравнивания; выполнена гидроизоляция на цементной основе по перекрытию без предварительного выравнивания.

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

Для Апартаментов А46, А53, А59, А61 в конструкции порога пола террас предусмотрены выводы для инженерных систем джакузи (водоснабжение, канализация, электроснабжение).

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;
- уход за элементами отделки из натуральной меди необходимо осуществлять согласно инструкции по эксплуатации;
- не подвергать стеклянные ограждения, медные элементы, покрытие полов механическим воздействиям;
- мойку стекла осуществлять с применением специализированных моющих средств;

2.5 Инженерные сети и оборудование

ЭО обеспечивает:

- электроснабжение Апартамента от этажного электрического шкафа до временного щитка в апартаментах без разводки внутри апартамента. Выделенная мощность для каждого Апартамента индивидуальна;
- ввод в Апартамент трубопроводов горячего и холодного водоснабжения с установкой запорной арматуры без разводки внутри апартамента и без монтажа оборудования;
- ввод в Апартамент трубопроводов холодоснабжения с установкой запорной арматуры без разводки внутри апартамента и без монтажа оборудования;
- ввод в Апартамент коробов приточной и вытяжной вентиляции без разводки внутри апартамента и без монтажа оборудования;
- монтаж стояков хозяйственно-бытовой канализации без разводки внутри апартамента и без монтажа оборудования;
- монтаж стояков ливневой канализации;
- ввод и разводку трубопроводов отопления с подключением к отопительным приборам;
- ввод закольцованного трубопровода отопления для последующего монтажа Собственником теплого пола;
- монтаж автоматической системы водяного пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода с установкой оконечных устройств - спринклерных оросителей;
- монтаж автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления людей при эвакуации с установкой извещателей пожарных дымовых, речевых оповещателей потолочных;
- установку в Апартаментах А1, А62, А63 пожарных шкафов;

- ввод кабельной продукции до временного щитка для пользования Интернетом, телевидением, автоматизацией отопления, вентиляции и кондиционирования без разводки внутри апартамента и без монтажа оборудования;
- монтаж системы аудио и видеодомофонов с установкой абонентской панели видеодомофона;
- монтаж системы усиления сигнала сотовой связи операторов «Билайн», «Мегафон» и «МТС» стандартов DCS-1800, UMTS-2100 и LTE-2600.

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 Апартамента, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и сервисное обслуживание;
- при длительном отсутствии Собственника в Апартаментах нельзя оставлять запорный кран на вводе в Апартамент незакрытым во избежание случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своего и нижерасположенных Апартаментов;
- В некоторых Апартаментах необходимо обеспечивать доступ ЭО к транзитным воздуховодам, а также к противопожарным/огнезадерживающим клапанам, установленным на этих воздуховодах. В местах установки противопожарных/огнезадерживающих клапанов необходимо предусмотреть лючки в потолке для доступа к ним.
- В процессе разработки рабочего проекта Собственнику Апартамента необходимо предусмотреть автоматизацию для систем отопления, вентиляции, холодоснабжения (кондиционирования) для корректной совместной их работы.
- запрещается установка автономных сплит-систем, т.к. предусмотрена центральная система кондиционирования;
- 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 Апартаментах 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 Апартаментов должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- не допускается использование Апартамента для целей, не по назначению;
- содержать в чистоте и порядке все помещения Апартамента, 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 отдельных Апартаментах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на террасах животных, птиц и пчел запрещается;
- не допускается размещать на террасах тяжелые предметы;
- не допускается хранение и использование в Апартаментах опасных химических веществ, загрязняющих воздух;
- не допускается курение внутри Апартамента;
- 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 Апартаментах работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия пребывания граждан в других Апартаментах.

5 Переоборудование и перепланировка Апартамента.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка Апартаментов 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 Апартамента:

- 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 межквартирных стен;
- 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 или Апартаментов;
- 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 Апартамента, 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 Апартамента, 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) Апартамента, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести апартамент в исходное состояние.
- Изменения в количественных и качественных характеристиках Апартаментов, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственном учреждении юстиции, в установленном порядке.
- Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки Апартаментов, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами законодательства об административных правонарушениях.
- Изменять конструктивные элементы Апартамента и/или Машинместа, Объекта, их инженерных систем и/или прилегающей территории;

- Проводить в Апартаменте 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 здания 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 Апартамент;
- 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 Апартаменте и на террасах Апартамента,
- Допускать акты вандализма и бесхозяйственного отношения к Апартаменту и/или Машиноместам, Объекту и Общему имуществу.

7. Общие обязанности Собственника, связанные с эксплуатацией Апартамента (Машиноместа), 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 Апартамента и/или Машиноместа.
- 7.2. Компенсировать Эксплуатирующей организации расходы, понесённые последней в связи с оплатой коммунальных услуг, потреблённых Собственником (Пользователями) Апартамента 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. Шумные ремонтно-отделочные работы выполняются только в дни и часы, согласованные Эксплуатирующей организацией.
- 7.5. Поименный перечень лиц, выполняющих ремонтно-отделочные работы в Апартаменте, заблаговременно согласовывается с Эксплуатирующей организацией.
- 7.6. Складирование строительного и бытового мусора осуществляется только в местах и во время, согласованное с Эксплуатирующей организацией.
- 7.7. Нести расходы по управлению, техническому обслуживанию и содержанию Территории Объекта пропорционально площади Апартамента и/или Машиноместа и оплачивать

коммунальные услуги, в том числе услуги по охране и управлению, с даты приемки Апартамента и/или Машиноместа по акту приёма-передачи.

- 7.8. Нести бремя содержания Апартамента и/или Машиноместа, Общего имущества, ремонтировать Апартамент, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Апартаментом и/или Машиноместом, поддерживать Апартамент и/или Машиноместо в надлежащем состоянии, т.е. производить в них регулярную уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Апартаменте, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол и т.д.
- 7.9. С момента государственной регистрации в ЕГРН права собственности Собственника на Апартамент и/или Машиноместо, Собственник участвует в несении расходов по оплате арендной платы за земельный участок (Договор аренды земельного участка № 4900005081 от 24 февраля 2009 г., заключенного между Муниципальным образованием город-курорт Сочи и ООО «ТЕОНА», (далее – «Договор аренды Земельного участка»)) пропорционально размеру доли в праве собственности на Общее имущество.
- 7.10. До надлежащего оформления прав Собственника на Земельный участок Собственник настоящим поручает и уполномочивает продавца/застройщика (ООО «ТЕОНА») уплачивать арендную плату арендодателю по Договору аренды земельного участка за Собственника.
- 7.11. В свою очередь Собственник обязан оформить земельно-правовые отношения с арендодателем Земельного участка и до оформления земельно-правовых отношений с арендодателем Земельного участка возмещать расходы продавца/застройщика (ООО «ТЕОНА») по уплате арендной платы за него, начиная с даты государственной регистрации в ЕГРН права собственности Собственника на Апартамент и/или Машиноместо. Размер суммы такого возмещения будет рассчитываться продавцом/застройщиком (ООО «ТЕОНА») пропорционально размеру доли Собственника в Общем имуществе. Указанные суммы возмещения Собственник уплачивает в течение десяти рабочих дней со дня получения соответствующего счета.