

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации помещений (квартир) в
многоквартирном жилом доме,

расположенном по адресу:
Московская область, город Красногорск,
улица Народного Ополчения, дом №2Б

Застройщик:	ООО «Факт»
Генеральный подрядчик:	ООО «СК«Стройиндустрия»
Генеральный проектировщик:	ООО «Моспроект-5»
Управляющая организация:	ООО УК ДЭЗ «Брусчатый»

Красногорск
2016г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Сведения об инженерных системах квартир
4. Санитарно-эпидемиологические требования
5. Требования пожарной безопасности
6. Переоборудование и перепланировка квартир
7. Гарантийные обязательства

Перечень нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ).
3. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170).
4. «ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25).
5. «ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491).
6. Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390).
7. СНиП 2.08.01-89 Жилые здания.
8. СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
9. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
10. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
11. СанПиН 2.1.4.2496-09.
12. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
13. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
14. ГОСТ 22233-01 ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79.
15. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
16. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
17. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
18. Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.
19. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».
20. СНиП 41-02-2003 Тепловые сети.
21. МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для *Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений* в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»**.

Организация (управляющая организация), привлечённая для эксплуатации, а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность общего имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений здания или организация (управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" и Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений.

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

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» *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.*

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, **включает в себя:**

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Несущими конструкциями жилого дома являются:

- монолитная железобетонная фундаментная плита;
- наружные и внутренние монолитные железобетонные стены;
- монолитные железобетонные балки, перекрытия и покрытия.

Наружные фасадные стены – облицовочный керамический кирпич толщиной 120 мм, утеплитель ROCKWOOL толщиной 180 мм и/или пенополистиролбетонные блоки толщиной 350 мм.

Межквартирные перегородки (между квартирой и коридором) – из пустотелых керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм.

Внутриквартирные перегородки - из гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм.

Перегородки санузлов (ванн и туалетов) в квартирах - из гипсовых влагостойких пазогребневых плит толщиной 80 мм.

Перегородки в нежилых помещениях и помещениях автостоянки – из полнотелого кирпича толщиной 120 мм.

Для осуществления естественной вытяжной вентиляции выполнены вентиляционные шахты из гипсовых влагостойких пазогребневых плит толщиной 80 мм и пустотелых керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм.

Кровля - рулонная с внутренним водостоком.

Лоджии – монолитные железобетонные перекрытия с наружным ограждением из керамического облицовочного кирпича толщиной 120 мм и остеклением из алюминиевого профиля. Лоджии являются летними помещениями и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

1.1. Пластиковые окна.

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотным и/или поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1) при открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается;

2) чтобы открыть (распахнуть) створку окна, *ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение*. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают

к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают **(сплошной режим - поворотное открывание)**;

3) для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (**не более 10 градусов**) (**откидной режим**);

4) для запираения створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (**положение «Закрыто»**);

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. ***Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства.***

Рекомендации по эксплуатации.

В процессе эксплуатации помещения (квартиры) **собственник помещения должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:**

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, маслом для швейных машинок), не содержащим кислот или смол;
- счищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- ***с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).***

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. ***Необходимо следить***

за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. *При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли.* После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

- **не допускается** касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- **не допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- **не допускается** чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- **не допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- **не допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в межквартирных коридорах устанавливаются этажные щиты типа УЭРМ. В щитах установлены однофазные двухтарифные электросчетчики типа Меркурий 200.02, вводной дифференциальный автоматический выключатель $I_n = 50A$, Иут. 100ма (для учёта и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

В квартирных электрощитках на DIN-рейках установлены автоматические выключатели $I_n = 10A$ (осветительные сети), дифференциальные автоматические выключатели $I_n = 16A/30 ма$, (розеточные сети). На сети подключения электрической плиты предусмотрена установка автоматического выключателя $I_n = 40A$. В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

При проведении строительно-монтажных и отделочных работ в помещениях, собственники помещений групповые сети в квартире должны выполнять 3-х проводной:

- проводом с медными жилами 3x1,5 кв. мм (осветительные сети);
- проводом с медными жилами 3x2,5 кв. мм (розеточные сети).
- проводом с медными жилами 3x6,0 кв. мм (сети питания электроплит);

Групповые сети прокладываются в винилопластиковых трубах, замоноличенных в плитах перекрытий и стеновых панелях. Трассы всех проводок **220 В** к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого металлический корпус ванной соединен медным проводником сечением 4мм² с шиной РЕ квартирного щитка.

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления. Указанные виды работ должен проводиться квалифицированным электротехническим персоналом.
- профилактика электрических сетей напряжением **380/220 В** не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;

Внимание:

- **не допускается** устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- **не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети. Любой ремонт электропроводки, электрооборудования, а так же подключение электрических приборов должно осуществляться специалистами.
- **запрещается** эксплуатация электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и оборудованию, в том числе подключать и использовать электроприборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

3.2. Системы связи

АПС (пожарная сигнализация)

Пожарный дымовой оптико-электронный автономный извещатель предназначен для обнаружения загораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации в закрытых помещениях. Извещатель получить у управляющей компании и приеме квартиры. Извещатель следует разместить в местах с хорошей циркуляцией воздуха, в помещениях бытового назначения (кроме санузлов, саун, ванных комнат, душевых и других аналогичных помещений), в местах наиболее вероятного появления дыма.

Установку производят в местах, удаленных от отопительных приборов.

Извещатель не реагирует на изменение температуры, влажности, на наличие пламени, естественного или искусственного света.

Электрическое питание извещателя осуществляется от элемента питания "Крона" номинальным напряжением 9 В. При появлении сигнала "Разряд батареи" (кратковременный однократный звуковой сигнал с периодом повторения от 60 до 65 с) заменить элемент питания.

Тепловой извещатель (2 шт.), расположенный над входной дверью запрещается вскрывать и демонтировать без представителя управляющей компании.

Ручной извещатель, расположенный на стене запрещается вскрывать и демонтировать без представителя управляющей компании. В случае возникновения пожара или иной чрезвычайной ситуации в квартире немедленно нажать на извещатель, по возможности сообщить в диспетчерскую службу и принять меры по эвакуации из квартиры.

СОУЭ (оповещение о пожаре)

Жилая зона и офисные помещения

Услышав звук коридорной сирены (красно-белый прибор, расположенный на стене межквартирных коридоров) немедленно принять меры по эвакуации из здания.

Подземная автостоянка

Услышав речевое сообщение о пожаре немедленно принять меры по эвакуации с автостоянки, руководствуясь табло «ВЫХОД» или по пандусам въезда и выезда.

Домофон

При приеме квартиры получить от управляющей компании устройство квартирное переговорное (трубку абонента) и убедиться в его работоспособности (подключение и проверка осуществляется в присутствии представителя управляющей компании).

Для обеспечения работоспособности и поддержания системы домофона в рабочем состоянии заключить договор на обслуживание с поставщиком услуг (поставщика уточнить у представителя управляющей компании).

Запрещается самостоятельно вскрывать трубку абонента, наращивать линию связи и иными путями вносить изменение с систему.

Телевидение

Для обеспечения приема TV-сигналов заключить договор на оказание услуг связи для целей кабельного вещания с поставщиком услуг (уточнить у представителя управляющей компании).

Согласовать трассы предполагаемой сети с представителем управляющей компании, для избежания паразитных наводок на сеть телевидения и не нарушить проложенные в стенах и стяжке инженерных коммуникаций.

При установке квартирного разветвителя, тип и марку согласовать с управляющей компанией.

Интернет

Для доступа к сети Интернет заключить договор с поставщиком услуг (поставщика уточнить у представителя управляющей компании)

Согласовать трассы предполагаемой сети с представителем управляющей компании, для избежания паразитных наводок на сеть интернет и не нарушить проложенные в стенах и стяжке инженерных коммуникаций.

При установке свитча или роутера, тип и марку согласовать с управляющей компанией.

Учет ресурсов

При приеме квартиры, совместно с представителем управляющей компании убедиться в наличии и работоспособности счетчиков ХВС, ГВС и теплоснабжения.

Запрещается самостоятельно вскрывать или иными способами вмешиваться в работу приборов.

В случае выхода прибора из строя, немедленно обратиться в управляющую компанию.

Внимание:

запрещается устанавливать на крыше и стенах дома без разрешения общего собрания собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для приема эфирного, аналогового и цифрового телевидения и иных антенн.

3.3. Вентиляция

В жилой части здания предусмотрена система вентиляции с естественным побуждением. Отдельные сборные вытяжные каналы предусматриваются из сунузов и кухонь со спутниками из оцинкованной стали. Вентиляционные системы кухонь оборудованы канальными бытовыми вентиляторами. Управление вентиляторами – ручное, осуществляется жильцами каждой квартиры выключателями, запитанными от сети освещения. *Компенсация удаляемого воздуха осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.*

Внимание!

Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков (пункт 2.1 настоящей инструкции).

Для возможности циркуляции воздуха и обеспечения требуемого воздухообмена двери в помещениях ванных комнат и туалетов должны устанавливаться с зазором 20 мм по низу дверного полотна либо устанавливаться вентиляционные решетки.

Предупреждения:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;
- заделка зазоров внизу дверей в ванных комнатах и туалетах может привести к нарушению воздухообмена в квартире.
- при внутренней отделке квартиры внимательно следить за герметичностью заделки примыкания вентиляционного короба к плите перекрытия.

3.4. Центральное отопление

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта, располагаемого в помещении подземной автостоянки на отметке -5,200.

Теплоноситель в системах отопления – горячая вода с параметрами 85-60°C.

Система отопления жилой части – двухтрубная, комбинированная с вертикальными стояками, поэтажными гребенками и горизонтальными тупиковыми разводками до отопительных приборов по каждой квартире.

Магистральные стояки и распределительные гребенки отопления расположены в поэтажных нишах с установкой запорной арматуры, фильтра и автоматического балансировочного клапана для каждой гребенки.

Для учета тепловой энергии в поквартирных системах отопления предусмотрены теплосчетчики «Пульсар».

В качестве нагревательных приборов в жилых помещениях предусмотрены конвекторы «Korado» с нижним подключением теплоносителя, со встроенным в корпус прибора терморегулятором и воздухоотводчиком.

Рекомендации по эксплуатации:

- *перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;*
- *не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;*

Внимание:

- не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
- не допускается установка подоконника, шириной более половины отопительного прибора.
- не допускается заделывание систем теплоснабжения жилых и нежилых помещений в конструкции стен, зашивать материалом.
- Запрещается самостоятельная настройка оборудования распределительных гребенок системы отопления.

3.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется централизованным способом. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С (в соответствии нормативными документами).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счётчики расхода холодной и горячей воды «Эконом» с импульсным выходом.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключённым с управляющей (эксплуатирующей) организацией договором.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники помещений (квартир) обязаны:

- не допускать поломок установленных приборов и арматуры;
- оберегать приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- на сети холодного водоснабжения в квартире установить тройник с запорной арматурой для подключения пожарного рукава с распылителем. (комплект выдается управляющей компанией ООО УК ДЭЗ «Брусчатый» после приемки собственником квартиры).

Внимание:

- *не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;*
- *не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;*
- *не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;*
- *не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.*

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем два раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3.6. Мусоропровод

В зданиях, оборудованных мусоропроводом, сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. *Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для твёрдых бытовых отходов.*

В случае оборудования многоквартирного дома на его прилегающей территории контейнерных площадок для сбора мусора и твёрдых бытовых отходов (ТБО), утилизация мусора, пищевых и ТБО производится в контейнеры для сбора бытовых отходов.

Внимание:

- *не допускается сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;*
- *не допускается пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чем следует сообщить администратору управляющей организации (или уполномоченному собственником дома обслуживающему специалисту);*
- *запрещается сбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для сбора бытовых отходов. Сброс строительных отходов и крупногабаритного мусора производится в специальные бункеры - накопители.*

3.8. Лифты

Лифт - стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали **не более 15°**.

Внимание:

не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

Общие рекомендации:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Внимание:

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

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1.Оповещение о пожаре

5.1.1. Каждая квартира оборудована автономной пожарной сигнализацией.

Автономная пожарная сигнализация в квартирах предназначена для обнаружения возгораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации. Для этого

устанавливаются автономные пожарные дымовые оптико-электронные извещатели со встроенной световой и звуковой индикацией. Извещатели устанавливаются непосредственно на потолке.

При пожаре и при срабатывании извещатель выдает тревожные извещения в виде громких звуковых сигналов.

Запрещается! Задымлять зону расположения извещателя, что может привести к срабатыванию извещателя.

5.2. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОЖАРЕ

5.2.1. 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.

5.2.2. При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.

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

5.2.4. В случае возникновения пожара или задымления на основном пути эвакуации в каждой квартире предусмотрен дополнительный путь: на лоджиях имеется глухой простенок шириной 1.2 м, предназначенный для нахождения человека, ожидающего эвакуации при помощи пожарной лестницы.

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 квартирах, 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;
- повышающим личную безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

При решении вопроса по переоборудованию или перепланировке квартиры (нежилых помещений) собственник должен обратиться к управляющей компании.

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения и газоснабжения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

При проведении ремонтных (отделочных) работ в собственной квартире рекомендуется предусмотреть:

- устройство гидроизоляции во всех влажных помещениях,
- при устройстве стяжек полов уложить звукоизоляционный материал на основание бетонного пола (конструкцию пола согласовать с управляющей компанией)

Лица, виновные в нарушении порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником помещения плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 1 год со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции на помещение, а так же действий третьих лиц.

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, просьба обращаться к

Застройщику – ООО «Факт» через управляющую организацию ООО УК ДЭЗ «Брусчатый».

Инструкцию по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме составлен в 2-х экземплярах: 1 экземпляр - для Застройщика, 1 экземпляр - для Собственника помещения.

Инструкцию по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме получил:

_____ / _____ / помещение (квартира) № ____
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

«__» _____ 201__ года
(число) (месяц) (год)