**Инструкция по эксплуатации квартир и общедомового имущества**

**Оглавление**

[ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3](#_Toc511288190)

[СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ 3](#_Toc511288191)

[ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ 4](#_Toc511288192)

[СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР 5](#_Toc511288193)

[САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ 8](#_Toc511288194)

[ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА 8](#_Toc511288195)

[ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР 9](#_Toc511288196)

[СРОКИ СЛУЖБЫ 9](#_Toc511288197)

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

* допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;
* допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

# СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

* строительно-конструктивный тип здания – монолитный.
* наружные стены тех. подполья – монолитные толщиной 200мм.
* наружные стены выше 0.000 – монолит, заполнение газобетонным блоком толщиной 200мм, утеплитель наружный по технологии KREISEL TURBO S толщиной 100мм.
* панели перекрытий – монолит толщиной 200мм.
* перегородки – межкомнатные газобетонный блок толщиной 100мм, межквартирные газобетонный блок толщиной 200мм.
* лестницы – монолит 200мм.
* кровля – ПВХ мембрана PLASTFOIL.
* фундаменты – железобетонные толщиной от 800 до 1500мм.

Пластиковые окна

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

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

Двери

Двери входные в квартиру:

1 тип: противопожарная дверь металлическая без глазка, 1 замочный блок (4, 5 секция).

2 тип: дверь металлическая с деревянной облицовкой, 3 замочных блока (1, 2.1, 2.2, 2.3 секция).

Рекомендации по эксплуатации:

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

Покрытия полов

Во всех помещениях покрытием полов кроме санузлов служит вспененный пенобетон, покрытый сверху стяжкой.

В санузлах необходимо выполнить гидроизоляцию и стяжку для избегания замачивания перекрытия и попадания воды в квартиры, расположенные ниже.

# ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Внимание:

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

# СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Газоснабжение (при наличии).

Владелец квартиры обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения. А также немедленно сообщать газоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учёта газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту.

Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения производится специализированными организациями.

Самопроизвольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или отдельных квартир и помещений не допускается при:

 наличие разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;

 отсутствие или нарушение тяги в вентиляционных каналах, требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;

 наличие запаха газа.

О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети, необходимо срочно сообщить аварийной службе эксплуатационной организации газораспределительных систем по телефону. Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнём, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

При обнаружении запаха газа в квартире запрещается пользоваться открытым огнём, курить, включать и выключать электроосвещение.

ВОСПРЕЩАЕТСЯ:

Оставлять без присмотра работающие газовые приборы. Окончив пользоваться газом, не забывайте закрывать краны на газовых приборах и кран перед ними. Осуществлять перепланировку помещения, где установлены газовые приборы, без согласования с соответствующими организациями. Вносить изменения в конструкцию газовых приборов. Изменять устройство дымовых и вентиляционных систем; заклеивать вентиляционные каналы, замуровывать и заклеивать «карманы» и люки, предназначенные для чистки дымоходов. Использовать помещение, где установлены газовые приборы для сна и отдыха. Пользоваться газовыми приборами при отсутствии тяги или неисправной вентиляции. Допускать к пользованию газом детей дошкольного возраста, лиц не знакомых с правилами пользования газом в быту. Сушить белье над газовой плитой. Самостоятельно заниматься ремонтом, заменой и перестановкой газового оборудования. Использовать газовые приборы для обогрева помещений. Если в квартире или в подъезде жилого дома Вы почувствовали запах газа, то немедленно сообщите об этом в аварийную службу газа по телефону «104». В квартире перекройте кран перед газовым прибором, до приезда аварийной бригады.

Электроосвещение, электрооборудование.

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО), автоматы, разделенные на группы.

Рекомендации по эксплуатации:

* В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода (с участием специалистов имеющим допуск на эти виды работ);
* Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;  Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

* Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
* Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
* Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электропродукцию при включенном электропитании в сети.
* Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
* Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру (более 3,5 кВт).

Вентиляция

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

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапана приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

Нормальная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

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

Рекомендации по эксплуатации:

* уплотнительные резинки окон содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации;  каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.
* для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного, своевременно принимать меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Внимание:

* Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции.
* Запрещается создавать препятствия для конвенции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.
* Воспрещается открывать окно и оставлять его в открытом состоянии, оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства.

Центральное отопление

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов необходимо установить терморегуляторы (собственнику помещения). Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

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

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в техническом помещении. На выводе в квартиру от общего стояка водопровода в техническом помещении установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта.

Обеспечение горячей водой (порядок осуществления обеспечения горячей водой).

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

* Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
* Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
* Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
* Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
* При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
* Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
* Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
* Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
* Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
* Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
* Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
* Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

# САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

* содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;  соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;  производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;  своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие рекомендации:

* Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
* Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома, а также с учетом соблюдения законодательных норм и правил;
* Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
* Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
* Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание:

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

# ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА

Не допускается:

* Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией;
* Изменение остекления балконов, предусмотренным проектом;
* Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом;
* Самовольная установка систем кондиционирования (не в отведенных для этого местах).

# ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

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

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

* ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);  ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;  ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;  ведущие к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада;  не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;  ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
* для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
* Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

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

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

# СРОКИ СЛУЖБЫ

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

* срок службы систем инженерно-технического обеспечения – не менее 25 лет.
* срок службы конструктивных элементов, изделий – не менее 50 лет.

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