

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ квартиры в многоквартирном среднеэтажном жилом доме по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, муниципальное образование город Коммунар, г. Коммунар, пер. Технический, д. 5.

1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Она содержит необходимые сведения для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме для безопасной и эффективной эксплуатации помещений.

Права и обязанности сторон жилищных отношений регулируются Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ).

Организация (ТСН, УК), привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации и собственники помещений, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом, а также обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Эксплуатация здания организуется в соответствии с заключенным договором управления и требованиями руководящих документов РФ:

- «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержден постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290;

- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170;

- «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждено постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354;

- «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждено постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416;

В соответствии со ст.30 ЖК РФ:

п.3. « Собственник жилого помещения **несет бремя содержания** данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме».

п.4. « Собственник жилого помещения **обязан поддерживать** данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

В соответствии со статьей 4 Закона РФ «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.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (ТСН) 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.

2.Сведения об оборудовании и инженерных системах квартир Оконные и балконные дверные блоки.

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

Ваши окна с наружной стороны ламинированы в серый цвет (RAL 7024) . **В случае замены Вами окон по какой-либо причине, новые окна снаружи необходимо ламинировать в серый цвет (RAL 7024), для целей сохранения архитектурной концепции фасадов здания** (данное требование вытекает из п.3.5.8. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Оконные блоки из ПВХ - профили оборудованы поворотными и поворотнo-откидным устройством с функцией целевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

- При открывании и закрывании створки, ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменение положения ручки запрещается.

- Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение

(положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).



Рис.1

- Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) 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.



Рис.2

- Для запираания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

- Для перевода створки в положение «Проветривание» (при наличии) ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

- Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

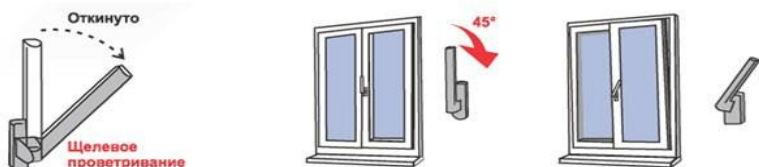


Рис.3

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.

-Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры 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 «Пемолокс»), 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 открытый режим клапана Airbox, встроенного в верхнюю часть окна, 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 современных износостойких материалов. Однако при неправильном уходе резиновые уплотнители могут 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).

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

-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.

-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.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотной - откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугий поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вент. каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

Гарантийные обязательства действуют при соблюдении правил эксплуатации Изделия и условий вентиляции и теплообмена в помещении, соответствующие требованиям СП 60.13330.2010.

3. Система остекления балконов и лоджий

Система остекления лоджии выполнена по индивидуальным размерам и особенностям вашего балкона/лоджии. Прошу обратить Ваше внимание, что конструкция остекления балкона/лоджии является холодной для нежилых помещений и представляет собой светопрозрачную ограждающую конструкцию. Нетермоизолируемая конструкции остекления балкона/лоджии выполняет задачу оградить нежилое помещение от ОСНОВНЫХ атмосферных явлений. т.е.

прямого попадания ветра, снега, дождя и не являются термоизоляционными и абсолютно гидроизоляционными преградами.

При избыточном давлении ветра, превышающем предел водопроницаемости, проникновение ветра и влаги через уплотнители и их стыки допустимо и не является гарантийным случаем.

Дополнительным источником влаги на балконе является конденсат, который может образовываться на внутренней поверхности нетермоизолируемых ПВХ- конструкций, что также не является гарантийным случаем.

Рекомендации по эксплуатации:

- Аналогично п.2 настоящей инструкции.

4. Электроосвещение, электрооборудование.

Напряжение сети 220 В. Для распределения электроэнергии и защиты вводов в квартиры на каждом жилом этаже в коридоре в ж/б электроблоках монтируются совмещенные щиты для электропитания и слаботочных устройств. Отключение стояка предусматривается от ГРЩ в подвальном помещении.

Нагрузка квартирных потребителей принята из расчета: $P_p = 10,0$ кВт на одну квартиру с учетом электроплит мощностью до 8,5 кВт, с однофазным вводом в квартиру.

Ввод в квартиру однофазный, выполнен скрыто кабелем в стяжках полов МОП в ПВХ трубе.

Электропроводка квартир выполнена кабелем в ПВХ трубах - скрыто в стенах и перекрытиях, в штробах стен - и в стяжке пола.

В каждой квартире устанавливается квартирный щиток ЦК ~220В, 50Гц, навесной, с дополнительной нулевой защитной шиной, в кухне, автоматическими выключателями, дифференциальным автоматом на группе розеточной сети кухни и с/у. В МОПе в электрощитах установлены квартирные счетчики технического учета, работающие в двухтарифном режиме.

У входной двери в квартиру устанавливается электрический звонок с дистанционной кнопкой с питанием от батарейки .

В квартирах установлены розетки штепсельные с третьим заземляющим контактом, для скрытой установки с защитными шторками.

В ванных комнатах квартир выполняется система дополнительного уравнивания потенциалов путем объединения всех доступных прикосновению открытых проводящих частей, стационарных электроустановок, нулевых защитных проводников электрооборудования ванной комнаты.

Эксплуатацию стационарных электроприборов осуществляет собственник квартиры.

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;

Не допускается устраивать штробы (канавки) в стенах для прокладки электропроводки, коммуникаций ввиду высокого риска оголения арматуры, долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Не допускается устраивать штробы (канавки) для прокладки электропроводки, коммуникаций ввиду высокого риска повреждения кабелей, проложенных скрыто в стяжке полов в ПВХ трубах для электроснабжения Вашей квартиры.

Схема прокладки кабельных линий в стяжках полов в квартире на момент приема-передачи квартиры находится в управляющей компании ООО «Комфорт» по адресу г. Коммунар, пер. Клубный, д. 1, корпус 2.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей и другой электрической продукции при включенном электропитании в сети.

5. Системы связи

Квартиры оборудованы абонентскими коробками телевидения, телефона (интернета).

Телефонизация, телевидение. Распределительные коробки смонтированы в слаботочных отдельных этажных щитах. Для подключения квартир по сетям телефонии, телевидения, интернета кабели заводятся через установленные кабель-каналы в квартиру.

Радиофикация. Монтаж произведен по стояку, в квартиры по кабель-каналам проложен провод и установлены две радиорозетки. Радиотранслятор установлен в подвале в помещении для размещения слаботочных систем.

6. Вентиляция

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания», СНиП 31-01-2003 (СП 54.13330.2010) «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям».

Для жилых помещений принят естественный приток через оконные приточные клапаны Airbox и с помощью микропрветривания. Удаление воздуха предусмотрено принудительной вытяжной вентиляцией на последних этажах и

естественным путем на остальных этажах жилого дома.

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 установленных на окна приточных клапанов Airbox либо открывания регулируемых оконных створок.

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



не правильно



правильно

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.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии практически не пропускают воздух, плотно закрытые они препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 4.3 «Влажностный режим помещений зданий в холодный период года».

Чем больше влаги содержится в 1 м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. При превышении критической величины влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при открытом положении клапана Airbox или при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Основные нарушения правил эксплуатации системы вентиляции

Нарушение	Возможные негативные последствия	Способ устранения
Недостаточное проветривание, постоянно плотно закрытые окна в квартире, в т.ч. закрытое остекление на лоджии.	Отсутствие притока свежего воздуха и, как следствие, отсутствие вытяжки	Провести интенсивное проветривание и установить все оконные блоки в положение «инфильтрации».
Влажность внутреннего воздуха вследствие недостаточного проветривания в холодное время выше 60%	Образование конденсата на оконных блоках, лёд в зоне нижней петли, грибок, плесень в углах помещений.	Путем проветривания достичь оптимальной влажности 45-30%. Механически удалить конденсат, грибок, места плесени обработать раствором медного купороса.

7. Система отопления

Система отопления принята однотрубная вертикальная – главный подающий стояк идет транзитом до 8-го этажа с разводкой по обратному стояку через квартирные нагревательные приборы. Предусмотрен поквартирный учет тепловой энергии. На каждом отопительном приборе установлен сертифицированный распределитель тепла Допримо III с радиоблоком для дистанционного считывания данных и выносным датчиком температуры.

Теплоносителем для системы отопления служит горячая вода, получаемая в тепловом пункте. Магистральные трубопроводы проложены по подвалу. Прокладка трубопроводов стояков через перекрытия выполнена в гильзах.

Отопление квартир запроектировано местными нагревательными приборами. В качестве нагревательных приборов служат стальные радиаторы конвекторного типа отечественного производства.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

- Не допускается полностью закрывать радиаторы вещами, это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в установленных пределах (в жилых помещениях - не ниже +18 °С).

Не допускается: оказывать значительные нагрузки на приборы отопления; заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов; заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен; устанавливать отопительные приборы на балконах и лоджиях; полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

Категорически запрещается:

- Подключать отопительные приборы к главному подающему стояку во избежание разбалансировки системы отопления жилого дома.

8. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Трубопроводы магистралей выполнены из полипропиленовых труб. Квартирные стояки ХВС, ГВС выполнены из полипропиленовых труб. Прокладка трубопроводов через перекрытия этажей выполнена в гильзах.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров устанавливаются регуляторы давления (на нижних этажах), счетчики расхода холодной и горячей воды с обратным клапаном.

Категорически запрещается замоноличивание стояков в перекрытиях этажей.

Квартиры оборудованы первичными средствами пожаротушения – кран, шланг $d=15\text{мм}$, $L=15\text{м}$, распылитель (установлен в санузле).

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии эксплуатирующей организацией.

9. Двери

Общие характеристики:

- Стальная дверь для входа в квартиру
- Открывание – наружное
- Вес двери от 79 кг
- Страна изготовитель – РОССИЯ
- Производитель - ООО «ЭЛЬБОР», город Боровичи, Новгородская область

Безопасность и конструкция:

- Жесткая цельногнутая двухлистовая конструкция дверного полотна.
- Сложный контур профилей коробки и полотна.
- Дверное полотно заподлицо с дверной коробкой
- Наличие индивидуального шильдика с уникальным номером.
- 11 точек запираения по периметру двери. Из них 2 с усиленными калеными стержнями.
- 1 задвижка «Ночной сторож»
- Внешний стальной лист толщиной 1,5 мм.

- Внутренний стальной лист 1 мм сложной формы, формирующий с внешним листом жесткую силовую пространственную конструкцию.
- Два замка с 7 стержнями, в т.ч. с защитой от перепиливания. Замки IV класса взломостойкости:
 - Основной – ЭЛЬБОР ЛАЗУРИТ 1.02.31 (4 стержня Ø 16мм; 8 сувальд; под фалевую ручку; задвижка)
 - Дополнительный – ЭЛЬБОР ЛАЗУРИТ 1.01.03 (Цилиндровый, 3 стержня Ø 16мм)
- Установка замков вкладным способом
- Количество петель – 2 наружные силовые петли с регулировкой по высоте. Петли рассчитаны на 500 000 циклов открывания/закрывания.
- Дверная коробка из стали толщиной 1,5 мм.
- 3 противосъемных штыря диаметром 16 мм
- 2 из 3-х противосъемных штыря прикрыты петлями для усложнения взлома двери методом спиливания петель.
- Дополнительные пластины для усиления зоны приварки петель, толщиной 1 мм
- Фалевые ручки устанавливаются на стяжки, проходящие через специальные отверстия в корпусе замка
- Толщина полотна двери 65 мм

Комфорт:

- Утеплитель полотна и дверной коробки – негорючая минеральная вата плотностью не менее 25 кг/м³.
- 2 контура D-образного уплотнителя.
- Фольгированный утеплитель для утепления замковой зоны.
- Дополнительная полоса шумопоглощающего материала между внутренним стальным листом и внутренней декоративно-защитной панелью.
- Регулируемые по высоте петли.
- Запатентованный механизм регулировки прижима полотна двери (эксцентрик).
- Открывание двери на 180°.

Эстетика:

- Крепление панели толщиной 6 мм с внутренней стороны двери осуществляется при помощи специальных быстросъемных профилей.
- Исполнение: Полное антикоррозийное покрытие. Лицевые стороны полотна и коробки – порошково-полимерное покрытие (матовое) толщиной не менее 100 мкм, цвет RAL 7024.
- **В случае замены входной двери по какой-либо причине, просим новую дверь заказывать тёмно-серого цвета (RAL 7024) с наружной стороны, для сохранения эстетики отделки межквартирных коридоров.**
- Базовая внутренняя панель – сменная ламинированная панель на основе МДФ толщиной 6 мм, гладкая, цвет панели – венге.
- Вся фурнитура расположена на одной линии по вертикальной оси.

Комплектация:

- Броненакладка накладная
- Глазок дверной с обзором не менее 180 градусов
- Задвижка «ночной сторож»
- Комплект накладок с откидной шторкой с внутренней стороны.
- Постоянный цилиндрический механизм ключ/ключ
- Фалевая ручка

Реализация гарантийной поддержки:

Компания ЭЛЬБОР осуществляет полную и безусловную гарантийную и негарантийную поддержку клиентов с помощью собственного круглосуточного единого сервисного центра. Клиенты могут получить экстренную или плановую помощь в случае появления необходимости, обратившись в компанию ЭЛЬБОР по круглосуточному бесплатному федеральному телефону сервисной службы ЭЛЬБОР – 8 800 250-40-30

10. Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- 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 воздействий, ударов,

нанесения царапин;

- Для чистки (стальной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- 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 использовать чистящие средства для стальных ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- 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.
- Не допускается занижение проходного диаметра полотенцесушителя на подающем стояке ГВС.
- 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.

11. Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

Учёт объёма коммунальных ресурсов (электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение теплоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.

Оснащение жилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.

12. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, 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, в целом в доме.

13. Пожарная безопасность

Ответственность за состояние пожарной безопасности квартиры несет Жилец-собственник.

Не разрешается устраивать в квартирах жилых домов различного рода мастерские и складские помещения, где применяются и хранятся взрыво- и пожароопасные вещества и материалы, а также сдавать жилье в аренду в качестве помещения другого назначения.

Не допускается хранение легковоспламеняющихся, горючих жидкостей и баллонов с горючими газами на балконах и в лоджиях.

Необходимо обеспечить исправное содержание и постоянную готовность к действию средств пожаротушения согласно Нормам первичных средств пожаротушения и противопожарного инвентаря для помещений и строений, принадлежащих гражданам.

Необходимо содержать в исправном состоянии электропроводку, приборы отопления и соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации.

Территория, прилегающая к жилому дому, должна содержаться в чистоте и систематически очищаться от мусора, тары и других горючих материалов. Горючие отходы следует собирать на специально выделенных площадках в контейнеры или ящики, а затем вывозить.

Запрещается:

- курить в местах общего пользования и пользоваться открытым огнем на всей территории многоквартирного дома;
- пользоваться электропроводкой с поврежденной изоляцией;
- применять для защиты электросетей вместо автоматических предохранителей защиту кустарного изготовления (скрутки проволоки, "жучки" и т.п.);
- использовать приборы и электроаппараты в условиях не соответствующих рекомендациям предприятия-изготовителя или имеющие неисправности, которые могут привести к пожару;
- пользоваться поврежденными розетками, выключателями, другими электро-приборами, проводами и кабелем,

имеющими повреждения или потерявшими защитные изоляционные свойства;

- обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- пользоваться электроутюгами, чайниками, плитками и другими электронагревательными приборами без подставок из негорючих материалов, оставлять их без присмотра включенными в сеть;
- применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы, использовать “жучки” от перегрузок и короткого замыкания;
- завязывать электропровода, оттягивать электролампы с помощью веревок и ниток, подвешивать абажуры и люстры на электрических проводах, обертывать электролампочки бумагой и материей;
- устанавливать электронагревательные приборы вблизи стораемых материалов и предметов;
- хранить стораемые материалы в лоджиях и на балконах;
- оставлять малолетних детей в квартире без наблюдения взрослых, поручать им пользоваться спичками, электроприборами;
- применять легковоспламеняющиеся жидкости для стирки одежды и мойки полов;
- оставлять находящиеся под напряжением телевизоры, магнитофоны и электронагревательные приборы, уходя на длительное время из дома.

Соединения и ответвления электрических жил, проводов и кабелей во избежание опасных в пожарном отношении переходных сопротивлений должны быть выполнены при помощи опрессовки, сварки, пайки или специальных зажимов. Устройство и эксплуатация электросетей-временок не допускается. Электронагревательные приборы, настольные лампы, радиоприемники, телевизоры, холодильники, пылесосы и т.д. разрешается включать в электрическую сеть только при помощи штепсельных соединений заводского изготовления.

Запрещается производить перепланировку помещений, коридор общего пользования, установку дополнительных дверей и перегородок без согласования с городской МВК и подразделениями управления Государственной противопожарной службы.

14. Переоборудование и перепланировка квартир

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир 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, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов (в том числе, согласно п.3.5.8. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции и спутниковых антенн не допускается без соответствующего разрешения; не допускается окрашивание оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного 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.

Пункт 10 ч. 2 Правил содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, говорит о том, что эксплуатация общего имущества должна осуществляться, обеспечивая доступность пользования жилыми помещениями, помещениями общего пользования.

В соответствии со ст. 25 ЖК РФ установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, являются переустройством жилого помещения.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения в силу ст. 26 ЖК РФ проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. В соответствии с ч. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольным являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ЖК РФ.

В соответствии с п. 40 Приказа МЧС РФ № 313 от 18.06.2003 "Об утверждении правил пожарной безопасности в РФ": "Запрещается устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир".

Не согласованная установка тамбурных дверей является незаконной перепланировкой помещения и самовольно переустроенное и перепланированное жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность (ч. 2 ст. 29 ЖК РФ).

Ответственность, в свою очередь, предусмотрена ст. 7.21 и ст.7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Установка тамбурных дверей приводит к ограничению пользования собственниками помещений в многоквартирном доме местами общего пользования, что недопустимо.

15. Гарантийные обязательства

Гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта объекта долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Застройщик **не несет ответственности** за недостатки (дефекты) квартиры, если они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного собственником или привлеченными им третьими лицами.

Дольщик обязан выполнять требования настоящей инструкции, требования пожарной безопасности и правила эксплуатации многоквартирного дома, а также другие требования нормативных правовых актов РФ.