

**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации Объекта долевого строительства (квартиры) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Волгоград , ул. им. Тимирязева, 35**

**Застройщик: ООО «Пересвет-Регион-Дон»**

**Генеральный проектировщик: ООО «Астра-Проект»**

**Волгоград**

**2017**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

**Раздел 1.**

Подраздел 1.1. Фасады зданий, окна.

Подраздел 1.2. Балконы и лоджии.

**Раздел 2. Жилые помещения многоквартирного дома.**

2.1. Правила содержания и срок службы квартир.

2.2. Переустройство и перепланировка квартир.

2.3. Условия эксплуатации установленного оборудования.

2.3.1. Пластиковые окна.

2.3.2. Двери.

2.3.3. Напольные и потолочные покрытия.

**Раздел 3. Сведения об инженерных системах квартир.**

3.1. Электрооборудование и слаботочные сети.

3.2. Системы связи.

3.3. Вентиляция.

3.4. Отопление.

3.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

**Раздел 4. Санитарно-эпидемиологические требования.**

**Раздел 5. Требования пожарной безопасности.**

**Раздел 6. Гарантийные обязательства.**

**Ведомость нормативных документов.**

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир в многоэтажном многоквартирном жилом доме, расположенном в Советском районе Волгограда по ул. им. Тимирязева, 35, в ЖК Комарово разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

В соответствии с частью 1.1. статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» при передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором.

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

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.

**1.2. Фасады зданий, окна.**

Жилой дом запроектирован из блок-секций серии «Дом - 2000 КП», панели стеновые наружные – керамзитобетонные 3-х слойные с утеплителем. Внутренние стены и перегородки – железобетонные и пазогребневые гипсолитовые. Плиты перекрытий и покрытий – сборные железобетонные.

Окна выполнены из ПВХ-профиля с однокамерным пакетом с теплоотражающим покрытием.

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах и окнах, должны быть согласованы с Управляющей компанией, а в отдельных случаях и с органом местного самоуправления.

Это связано с вопросами безопасности, сохранения технических характеристик здания и целостности архитектурной концепции объекта.

К дополнительному оборудованию относятся: наружные блоки систем кондиционирования, антенны, видеокамеры, кабельные линии, пристенные электрощиты.

Собственники квартир обязаны в зимнее время года очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своей квартиры.

Защитные решетки устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения.

**1.3. Балконы и лоджии.**

Согласно Постановлению Госстроя № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», не допускается захламление, загрязнение, использование не по назначению, а также размещение на балконах и лоджиях громоздких и тяжёлых вещей, самовольная установка балконов, лоджий, и застройка межбалконного пространства.

Расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания.

Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

**Раздел 2. Жилые помещения многоквартирного дома.**

**Подраздел 2.1. Правила содержания и срок эксплуатации квартир.**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, [правила](consultantplus://offline/ref=FA1D74473871410B2E49F2EE9C907462757BC8D8D0BDECB1BEE4C255D1C7E80A44B8437E003D91GEv8I) пользования жилыми помещениями, а также [правила](consultantplus://offline/ref=FA1D74473871410B2E49F2EE9C907462727CC0D4D1B3B1BBB6BDCE57D6C8B71D43F14F7F003D90E8G0vAI) содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Срок эксплуатации квартиры совпадает со сроком эксплуатации здания (жилого дома) и составляет более 50 лет.

**2.2. Переустройство и перепланировка квартир.**

[Переустройство](consultantplus://offline/ref=F14E610AF0CF7623B28B40828F6A7B0E9BF9A57D14D9A632330947848B2252026975D41A471B61aCmEL) жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

[Перепланировка](consultantplus://offline/ref=F14E610AF0CF7623B28B40828F6A7B0E9BF9A57D14D9A632330947848B2252026975D41A471B61aCm9L) жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Не допускается переустройство и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих 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 здания;

- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасада 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 переустройства 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 переустройства и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

**2.3. Условия эксплуатации установленного оборудования.**

**2.3.1. Пластиковые окна.**

В проемы наружных стен устанавливаются окна из ПВХ профиля с однокамерными стеклопакетами с теплоотражающим покрытием и балконные двери ПВХ.

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).   Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

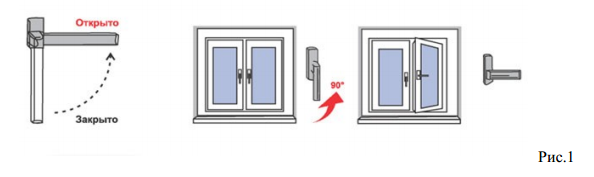
Правильное проветривание помещений:

* по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5-10 минут;
* в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно, по возможности 2-3 раза в день на 10 минут.

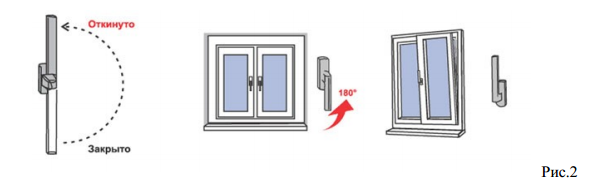
**Оконные блоки из ПВХ - профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:**

**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 (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).**



**3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто» 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).**



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

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» 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 вверху. 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).

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



Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Гарантийный срок на работы по монтажу окон из ПВХ-профиля составляет 5 лет.

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение более 10 лет при условии их правильной эксплуатации.

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 уже через три месяца.

Требования 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, машинным маслом), 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 «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).

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.

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 поворотно-откидной створки | Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута» |
| Тугой поворот ручки | 1.Створка сильно зажата.  2. Фурнитура не смазана. | 1.Отрегулировать прижим  2. Смазать фурнитуру |
| Продувание | Неплотный прижим | Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.  Смазать резиновый уплотнитель. |
| Образование конденсата | 1.Повышенная влажность.  2. Низкая температура.  3.Неисправная вентиляция.  4. Перекрыт поток теплого воздуха. | 1.Проветривать помещения.  2.Соблюдение температуры в помещениях не ниже + 21ºС.  3. Проверить работу вентиляционных каналов.  4. Не заставлять подоконники, не завешивать окна. |

**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;

- нe допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

- нe допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

- нe допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;

- нe допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;

- нe допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;

- не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре;

- при открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

- не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении;

- не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна;

- для ограничения доступа детей заказывайте средства защиты от открывания.

**2.3.1. Двери.**

Межкомнатные ламинированные двери и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от + 15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %. Данные показатели относятся к стандартным условиям жилой комнаты. Холод противопоказан дверям. При этом необходимо помнить, что для межкомнатных дверей вредны резкие перепады температуры. Также не самым лучшим образом на любую дверь действуют установленные в непосредственной близости отопительные приборы и батареи.

Гарантийный срок на выполненные работы по установке дверей составляет 5 лет.

Ламинированные двери рассчитаны на исправную службу в течение не менее 5 лет при условии их правильной эксплуатации

Не допускайте воздействие избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.

Запрещено использовать сильнодействующие химические средства, с содержанием кислоты, щелочи, средства с абразивными свойствами, бытовую соду или иные с крупными частицами. Исцарапанная поверхность, поврежденная фурнитура могут привести к замене двери. Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.

Нельзя подкладывать при закрытии под дверное полотно различные предметы, это способно вызвать перекос двери.

Нельзя открывать дверь более предусмотренного конструкцией угла открывания.

Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.

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 попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

**2.3.2. Напольные, потолочные покрытия.**

**Натяжной потолок** - это прочная пленка ПВХ, которая натянута на расстоянии 7-10 см от основного потолка, в одной плоскости с ним. Пленка представляет собой специальный негорючий, водонепроницаемый, эластичный материал.

Гарантийный срок на выполненные работы по монтажу натяжного потолка составляет 5 лет.

Натяжные потолки рассчитаны на исправную службу в течение более 10 лет при условии их правильной эксплуатации

Рекомендации по эксплуатации:

- не использовать при мытье абразивные средства, а также жидкости, содержащие щелочь и кислоту. Эта предосторожность поможет вам избежать образования на поверхности потолка царапин, защитит его блеск и сохранит красящий пигмент;

- не пытаться соскабливать возникшие загрязнения острыми предметами;

- в случае затопления вашей квартиры соседями и скапливания воды под пленкой, отказаться от попыток самостоятельно ее выпустить. Данная операция должна проводиться только специалистами, которые вернут материалу его первозданный вид;

- в помещении, где установлены натяжные потолки температура эксплуатации не должна опускаться ниже +5°С и подниматься выше +50°С;

- проявить внимание при монтаже встроенных светильников, исключая установку сильно накаляющихся ламп. У светильников, установленных на поверхности потолка, мощность должна быть 35 или 40 Вт, а расстояние между потолком и светильником должно быть не менее чем 40 см. Если лампа прикрыта плафоном, то позволительно любое расстояние. Кроме того, следует исключить возможность накапливания влаги в пространстве между пленкой и потолком, так как это может стать причиной короткого замыкания.

**Линолеум** - прочный, гибкий и эластичный, изготавливается на основе синтетических либо натуральных соединений.

Современный [линолеум](http://designbyhand.ru/1193-kak-vybrat-teplyy-pol-pod-linoleum.html) превосходно имитирует практически любую поверхность – натуральный камень, покрытия из дерева, плитку и т. д.

Гарантийный срок на выполненные работы по настилу линолеума составляет 5 лет.

Линолеум рассчитан на исправную службу в течение более 5 лет при условии их правильной эксплуатации

Рекомендации по эксплуатации:

При регулярном мытье полов горячей водой верхний слой линолеума стирается, что становится причиной появления некрасивых «проплешин» в рисунке.

Прямые солнечные лучи являются одним из самых злейших врагов линолеума — они портят его внешний вид, «уничтожая» первоначальный цвет и превращая когда-то яркое покрытие в бледное.

От холода поверхность ПВХ-покрытия «съеживается», деформируется и растрескивается. Именно поэтому линолеум, никогда не укладывают на балконах и лоджиях.

Линолеум не любит воду, вернее ее избыток, поэтому не стоит у входа в дом или квартиру класть мокрый коврик для вытирания обуви.

Боится острых предметов: ножи, вилки, каблуки, ножки мебели — все это может причинить вред поверхности линолеума.

Абразивные вещества, жесткая металлическая губка, чистящий порошок — не лучшие варианты для удаления пятен. Они царапают поверхность линолеума, оставляя некрасивые следы, видные даже невооруженным взглядом.

Применение неразведенных отбеливателей чревато появлением пятен и потерей цвета, поэтому всегда разбавляйте концентраты водой.

Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах.

При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

**Раздел 3. Сведения об инженерных системах квартир.**

**3.1. Электрооборудование и слаботочные сети.**

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель для учёта и защиты на каждую квартиру (в соответствии с проектом).

Розеточная сеть электрических плит предусмотрена 3-х проводной и выполнена кабелем в трубах в трубах ПНД. В качестве розеток для электроплит применены соединители электрические силовые низковольтные для настенной установки.

**Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной:**

* проводом с медными жилами 1x1,5 кв. мм (осветительные сети);
* проводом с медными жилами 1x2,5 кв. мм (розеточные сети).

Групповые сети освещения выполнены открыто по панелям перекрытий за натяжным потолком и в штрабах (опуски к выключателям). Розеточные сети выполнены в слое подготовки пола, в бороздах перегородок, в швах между плитами и панелями, в штрабах. Розеточные сети в слое подготовки пола проложены с отступом от стеновых панелей не менее 50 и не более 150мм. Розетки установлены на высоте не менее 300мм, подъем кабеля от пола к розетке в штрабе.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Подключение металлического корпуса ванны выполнено нулевым заземляющим проводником к шине квартирного щита.

Гарантийный срок на выполненные работы составляет 5 лет.

Электрооборудование и слаботочные сети рассчитаны на исправную службу в течение не менее 10 лет при условии их правильной эксплуатации.

**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;
* профилактика электрических сетей напряжением **380/220 В** не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
* проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

**Внимание:**

* **Нe 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.
* **Нe допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.
* **Запрещается** одновременно подключать к электросети потребителей суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру.
* **Запрещается** включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
* **Выполнять** стационарный электромонтаж неспециалисту запрещается.
* **Любое** вмешательство в стационарную проводку запрещено.
* **Не допускается** использование электроплит для обогрева помещений.

**Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии).**

Счетчик электрической энергии, установленный в Вашей квартире, является счетчиком непосредственного включения, рассчитан на исправную службу в течение не менее 5 лет при условии правильной эксплуатации

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные организации согласно действующим правилам по монтажу электроустановок.

**Внимание!**

Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации.

**3.2. Системы связи.**

Радиофикация.

Ввод сети радиофикации в жилые дома предусмотрен с радиостойки, установленной на кровле зданий кабелем, проложенным в стальной трубе (до спуска в стояк). Вертикальная (стояковая) разводка выполнена кабелем, проложенным в гофротрубах (совместно с телевизионным кабелем). Данное оборудование предназначено для приема радиосигналов, рассчитано на исправную службу в течение не менее 5 лет при условии правильной эксплуатации.

Телевидение.

Для приёма TV установлены телевизионные антенны на кровле здания. Телевизионный усилитель установлен на лестничной площадке верхнего этажа.

Внимание:

запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения общего собрания собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для телевизоров.

**3.3. Вентиляция.**

В жилом доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. 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 регулируемые оконные створки.

**Не допускается:**

* + - * **заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.**
* пробивать дополнительные отверстия в вентблоках;
* стирка и сушка белья в жилых комнатах;
* устанавливать вплотную к наружным стенам громоздкой мебели, особенно в наружных углах;
* вешать на наружные стены ковры;
* использование электрических плит для обогрева помещений;
* устройство проемов, установка новых перегородок и передвижка существующих без получения разрешения органов местного самоуправления;
* самовольное переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов, т.к. это может привести к образованию конденсата на поверхностях стен.

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. Для обеспечения притока воздуха в наружных стенах жилого дома, в помещении кухни предусмотрены автономные стеновые воздушные клапаны с регулируемым открыванием. 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.***

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении.

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. В помещении влага выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами.

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

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 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.

В квартирах 9-го этажа установлены вытяжные вентиляторы в кухнях, в ванных и в санузлах, которые включаются в сеть освещения.

**3.4. Отопление.**

Система отопления – двухтрубная вертикальная с нижней разводкой с попутным движением теплоносителя. В жилом доме запроектирована единая система отопления, состоящая из разводящих трубопроводов от ИТП с ответвлением (2-х трубная вертикальная с нижней разводкой с попутным движением теплоносителя) для каждой блок-секции.

В качестве нагревательных приборов в жилом помещении применены стальные нагревательные конвекторы, оборудованные терморегуляторами.

Гарантийный срок на выполненные работы составляет 5 лет.

Данное оборудование рассчитано на исправную службу в течение не менее 5 лет при условии его правильной эксплуатации

**Рекомендации по** **эксплуатации:**

* **перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли**;
* **нe допускается** закрывать конвектора пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации или управляющей организации (**исполнителя**) в соответствии с заключённым договором с ресурсоснабжающей организацией.

**Внимание:**

* **нe 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;
* **нe допускается** заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

**3.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплообменников, установленных в тепловом пункте в техподполье жилого дома. 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 техническое подполье, 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, вентиль для подключения стиральной машины (определяется проектом) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подполью, с открытыми стояками в санузлах и за съёмными декоративными щитами в кухнях, 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, которым снабжен умывальник в санузлах.

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

Гарантийный срок на выполненные работы составляет 5 лет.

Данное оборудование рассчитано на исправную службу в течение не менее 5 лет при условии его правильной эксплуатации

**Рекомендации по эксплуатации санитарно-технических приборов и канализации:**

Собственники помещений (квартир) обязаны:

- 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 категорически запрещается применять металлические щетки;

- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов;

-запрещается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

-запрещается бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, кроме туалетной бумаги, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

- запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов;

-не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

-немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

-оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

-при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;

-запрещается пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора.

**Раздел 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;

**Внимание:**

* нe допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
* нe допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
* нe допускается в первые два года эксплуатации дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию, располагать мебель к торцевым наружным стенам и стенам вентблоков (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);
* нe допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
* нe 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.

**Раздел 5. Требования пожарной безопасности.**

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;

- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует эвакуации людей из здания. Аварийный выход предусмотрен на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющий лоджии через люки до уровня 2-го этажа;

- Первичных средств пожаротушения. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- Систем обнаружения пожара. В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели (типа ИП 212-5М в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных оптико-электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

**Порядок действий при пожаре:**

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** **01**, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

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

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

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:**

* + **запрещается хранение пожароопасных и взрывоопасных веществ, материалов и предметов,**
* нe допускается снимать и переоборудовать самостоятельно автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели в квартирах, так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
* 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.

**Раздел 6. Гарантийные обязательства.**

В соответствии с требованиями ст.7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**Внимание!**

В соответствии с частью 7 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.**

**По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, просьба обращаться в эксплуатирующую организацию**

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

**Ведомость 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».
7. «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390).
8. СНиП 2.08.01-89 Жилые здания.
9. СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
10. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
11. СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.
12. СанПиН 2.1.4.2496-09.
13. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
14. ГОСТ 30494-2011. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
15. ГОСТ 22233-01 ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79.
16. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
17. ГОСТ 30777-2012. Межгосударственный стандарт. Устройства поворотные, откидные, поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия".
18. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
19. Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей
20. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок".
21. СНиП 41-02-2003 Тепловые сети.
22. МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).