****

**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации Объекта долевого строительства (квартиры) в многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

**г. Волгоград, ул. им. маршала Воронова, 24**

**Застройщик: ООО «Пересвет-Юг»**

**Генеральный проектировщик: ООО «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 г. Волгограда по ул. им. маршала Воронова, 24 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 представляет собой полный рамно-связевый сборно-монолитный безригельный каркас системы «КУБ-2.5» с применением сборных железобетонных плит и связевых железобетонных диафрагм с монолитными железобетонными участками перекрытий. Наружные стены здания – керамзитобетонные блоки с наружным утеплением из жестких минераловатных плит и защитным слоем из декоративной штукатурки (фасад 1,2 этажей облицован керамогранитной плиткой). Внутренние перегородки – пазогребневые гипсолитовые плиты (ПГП). Плиты перекрытий и покрытий – сборные железобетонные сплошные панели.

Окна и балконные двери выполнены с применением однокамерных стеклопакетов с теплоотражающим покрытием и профилей ПХВ.

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.

**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.

В качестве декоративно-художественного оформления фасадов – принято единое решение по устройству экранов лоджий. Дополнительными элементами для лоджий служат вертикальные стойки из сборных железобетонных элементов. Ограждение лоджий выполнено из металлических элементов и профилированного листа заводского изготовления.

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).

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

**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 пользования жилыми помещениями, а также правила 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 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 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 прижим2. 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 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 поэтажных коридорах на каждом этаже в нишах установлены два щитка на три – четыре квартиры. В этажном щитке размещены счетчики квартирного учета электроэнергии, автоматические выключатели. В каждой квартире предусмотрена установка квартирного щитка наборного типа с автоматическими выключателями для линии электроосвещения и электроплиты и дифференциальными автоматическими выключателями для розеточных групп на отходящих линиях.

Для защиты от поражения электрическим током при косвенном прикосновении в случае повреждения изоляции предусмотрена установка дифференциального автомата на вводе в каждую квартиру, штепсельные розетки, установленные в квартирах запитаны через дифференциальные автоматические выключатели, расположенные в квартирных щитках.

Групповая электрическая сеть квартир проложена кабелем скрыто в бороздах стен и перегородок в гофрированной трубе с последующим заштукатуриванием, а также в жестких ПВХ трубах в подготовке пола данного этажа. К потолочным светильникам квартир проводка выполнена в гофрированной трубе за натяжным потолком. В квартирах предусмотрено раздельное питание общего освещения, штепсельных розеток и питание электроплиты. Клеммные колодки для установки светильников в комнатах и кухнях выполнены по центру помещений.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов, предусматривающая соединение металлических ванн, душевых поддонов и металлических труб холодного и горячего водоснабжения внутри квартиры с помощью «РЕ» проводника с квартирным щитком.

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 этажных щитах в местах общего пользования, 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.

Система проводного радиовещания обеспечивает своевременное оповещение о возникающих городских чрезвычайных ситуациях, связанных с техногенными катастрофами и стихийными бедствиями (сигналы ГО и ЧС) и предназначена для подачи 3-х программ МГРС. Для электропитания трехпрограммных громкоговорителей на расстоянии не более метра от радиорозеток предусмотрена установка электророзеток напряжением 220В.

Телевидение.

Система предназначена для приема и раздачи телевизионного сигнала абонентам сети. Головная станция и домовые усилители установлены в выделенном помещении на чердаках секций 1-4, пассивные элементы сети установлены в поэтажных электрошкафах.

Внимание:

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

**3.3. Вентиляция.**

Вентиляция квартир жилого дома предусматривается приточно-вытяжная с естественным побуждением. Поступление приточного воздуха осуществляется путем проветривания через окна и балконные двери.

. Вытяжная вентиляция предусмотрена через кухни, ванные комнаты и санузлы посредством вентблоков, которые выведены через утепленные вентшахты выше кровли.

**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.. 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.

**3.4. Отопление.**

Источник теплоснабжения – блочно-модульная котельная для теплоснабжения и горячего водоснабжения жилой застройки с параметрами теплоносителя - +110 - 70°С. Приготовление теплоносителя на отопление и горячее водоснабжение осуществляется в индивидуальных тепловых пунктах жилого дома по независимой схеме через пластинчатые водоподогреватели.

Система отопления – двухтрубная с нижней разводкой по подвалу, тупиковая. Для жилого дома предусмотрены четыре системы отопления (для каждой секции отдельно) посредством распределительных гребенок. В качестве нагревательных приборов приняты радиаторы биметаллические.

Регулирование теплоотдачи и обеспечение автоматического поддержания заданной температуры воздуха в помещении производится терморегуляторами (для однотрубной системы отопления).

Прокладка стояков и подводок к нагревательным приборам открытая. Спуск воды в системе отопления осуществляется в нижних точках кранами спускными шаровыми. Выпуск воздуха предусмотрен в верхних точках нагревательных приборов через воздухоспускные краны.

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

 Гарантийный срок на выполненные работы составляет 5 лет.

**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.**

Источником холодного водоснабжения для жилого дома является ранее запроектированная сеть хозяйственно-противопожарного водопровода.

Система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода предусмотрена 2 вводами холодной воды для подачи к санитарным приборам, к теплообменникам для приготовления горячей воды, к пожарным кранам, внутренняя сеть тупиковая. Во избежание превышения нормируемых напоров у потребителей нижних этажей, предусмотрено зонирование системы водоснабжения по вертикали.

Хозяйственно-питьевое водоснабжение предусмотрено:

- нижней первой зоны водоснабжения (1-9 этажи) – снизу водоразборными стояками. Разводка магистральных трубопроводов – тупиковая по подвалу,

- верхней второй зоны водоснабжения (10-16 этажи) - сверху водоразборными стояками из технического чердака. Разводка магистральных трубопроводов верхняя с подъемом главным стояком из подвала от трубопровода подающего воду от установки повышенного давления.

 Подача горячей воды осуществляется от теплообменников, расположенных в ИТП секций №2,3.

 Горячее водоснабжение предусмотрено:

- нижней первой зоны водоснабжения (1-9этажи) – снизу водоразборными стояками. Разводка магистральных трубопроводов – тупиковая по подвалу.

- верхней второй зоны водоснабжения (10-16 этажи) - сверху водоразборными стояками из технического чердака. Разводка магистральных трубопроводов верхняя с подъемом главным стояком из подвала от трубопровода подающего горячую воду от теплообменников.

Обеспечение необходимых расходов и напоров хозяйственно-питьевого водопровода первой и второй зоны предусмотрено насосными установками повышения давления.

 В квартирах от стояков горячей и холодной воды подводка к сантехническим приборам выполнена из полипропиленовых труб. На вводах в квартиры предусмотрена установка квартирных модулей, укомплектованных счетчиком воды, регулятором давления с фиксированной заводской настройкой, шаровым краном, фильтром с возможностью промывки без демонтажа. Установлены данные модули в местах подключения к стоякам.

Система бытовой канализации предусмотрена для отвода бытовых сточных вод от санитарных приборов жилого дома в ранее смонтированные сети бытовой канализации. Самотечная сеть предусмотрена из пластмассовых канализационных труб.

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:

- установлено необходимое количество, размеры, и соответствующее конструктивное исполнение эвакуационных путей и эвакуационных выходов.

- обеспечено оповещение и беспрепятственное движение людей по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы.

Здание обеспечивается незадымляемыми лестничными клетками 1-го типа с выходом непосредственно наружу. Незадымляемость переходов через наружную воздушную зону и лестничных клеток типа Н1 обеспечивается конструктивными и объемно-планировочными решениями путем входа в лестничную клетку со всех этажей, через наружную воздушную зону по открытым переходам. Световые проемы во входных дверях в незадымляемой лестничной клетке Н1 и при входах (выходах) в тамбур лестничной клетки имеющие световые проемы выполнены из армированного стекла во избежание повреждений при эвакуационной ситуации.

В качестве 2-го эвакуационного выхода из квартир предусматривается выход на лоджию или балкон с глухим простенком.

В качестве средств первичного квартирного тушения очагов возгорания на ранней стадии в санузлах установлены краны пожарные бытовые в комплекте с рукавом и с распылительным соплом.

 Здание оборудовано сигнализацией о пожаре и своевременном оповещении людей о пожаре в его начальной стадии. Противопожарная защита жилого здания построена на базе пульта контроля и управления «С2000-М». Пульт «С2000-М» и блок индикации С2000-БИ установлены в комнате консьержа на первом этаже каждой секции жилого дома. Все оборудование системы автоматической пожарной сигнализации (АПС) объединено в единую информационную сеть с помощью цифрового интерфейса.

На каждом этаже установлены приборы «Сигнал-10», а также сигнально-пусковой блок «С2000-СП1» на чердаке каждой секции.

«С2000-М» контролирует состояние и обеспечивает сбор информации с приборов системы, ведет протокол возникающих в системе событий, индицирует на жидкокристаллическом индикаторе сообщения о пожарах, неисправностях и других событиях и выдает команды управления на системные релейные выходы, находящиеся на приборах («Сигнал-10», «С2000-СП1») системы.

Для контроля пожарного состояния квартир, внеквартирных коридоров и помещений общественного назначения предусмотрена установка тепловых, дымовых и ручных пожарных извещателей, включенных в двухпроводную подсистему передачи извещений.

Все помещения квартир за исключением санузлов и ванных комнат оборудованы автономными дымовыми пожарными извещателями, типа ИП-212-50М2, которые установлены на стенах. Замену элементов питания в автономных 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.

 В коридорах квартир так же установлены тепловые пожарные извещатели и звуковой пожарный извещатель «Свирель».

**ВНИМАНИЕ!**

Техническое обслуживание и ремонт системы, включающие в себя подстройку оборудования, снятие ошибок при ложных срабатываниях, замену оборудования, контроль работоспособности системы в целом, **должны проводиться специализированной организацией** в рамках договора на техническое обслуживание системы противопожарной защиты.

**ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.**

Жилой дом оборудован современной системой противопожарной защиты, включающей в себя **автоматическую пожарную сигнализацию, систему оповещения, систему дымоудаления и систему пожарного водоснабжения**. Все системы связаны между собой и работают в автоматическом режиме.

Неотъемлемой частью системы противопожарной защиты являются тепловые пожарные извещатели ****и звуковой оповещатель ****, установленные над входной дверью в каждой квартире.

**Категорически запрещается демонтировать, нарушать соединения проводки, загрязнять пожарные извещатели.**

В случае возгорания в какой-либо из квартир при неисправных, либо отключенных пожарных извещателях система автоматической пожарной сигнализации не определит вовремя место возникновения пожара и, как следствие, не будут запущены система оповещения о пожаре, система дымоудаления и противопожарного водоснабжения.

Так же, при возгорании на любом из этажей секции жилого дома, жильцы не получат вовремя сигнал о начавшемся пожаре, если в их квартире будет отключен звуковой оповещатель****.

В местах общего пользования установлены дымовые пожарные извещатели, ручные пожарные извещатели и клапаны дымоудаления.

В случае обнаружения признаков возгорания, вы можете активировать систему противопожарной защиты, нажав кнопку ручного пожарного извещателя.

**ВНИМАНИЕ! Не отключайте, не демонтируйте пожарные извещатели ни в квартирах, ни в местах общего пользования жилого дома!**

**От исправности системы противопожарной защиты и правильных действий во время возникновения пожара зависит ваша безопасность и безопасность ваших близких.**

**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).