

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА
(ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Сведения об отделочных материалах, примененных в отделке квартиры
4. Сведения об инженерных системах квартир
5. Санитарно-эпидемиологические требования
6. Требования пожарной безопасности
7. Переоборудование и перепланировка квартир
8. Гарантийные обязательства
Приложение 1. Гарантийные сроки по видам работ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

Управляющая организация, привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом (а также собственники) и в соответствии с заключенным договором.

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых 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.

В силу пп. 3 п. 1.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170), граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

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

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

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

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

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

Взаимодействие застройщика (технического заказчика) с собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации.

1. Взаимодействие застройщика (технического заказчика) с собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации регламентируется в Инструкции, а также в договоре участия в долевом строительстве или в договоре купли-продажи. В этих документах устанавливаются, в том числе и положения по взаимодействию застройщика (технического заказчика) с собственником объекта в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, которые предусматривают:

- безвозмездное устранение застройщиком (техническим заказчиком) недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком (техническим заказчиком);
- участие застройщика (технического заказчика) и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на

объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

2. Участие застройщика (технического заказчика) и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы должны быть регламентированы в документах, обозначенных в п.1 (см. выше), и предусматривают ниже перечисленные действия:

✓ собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика (технического заказчика) о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

✓ собственник объекта до начала проведения исследований ознакомливает независимую экспертную организацию с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в данном Стандарте организации;

✓ застройщик (технический заказчик) участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии с данным Стандартом организации.

3. Для выявления и оценки выявленных отклонений от норм данного стандарта необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Несущими конструкциями жилого дома являются:

- Фундаменты;
- Каркас (внутренние и наружные стены – панели; ж/б перекрытие), либо монолитно-каркасное здание (внутренние и наружные стены – согласно проекта);
- Конструкции лестнично-лифтового узла.

Ненесущими (самонесущими) конструкциями жилого дома являются:

Внутренние перегородки, выполненные из ГВЛ, пазогребневых блоков или кирпича.

Балконы и лоджии - являются летним помещением и в них не предусмотрены отделка, утепление, гидроизоляция конструкций, герметизация монтажных швов ограждений балкона. Остекление балконов и лоджий соответствуют требованиям СП 128.13330.2012 «Алюминиевые конструкции», в случаях предусмотренных проектом. В алюминиевых конструкциях балконов и лоджий установлены алюминиевые решётки для отвода тёплого воздуха наружу из помещения балкона образующегося при эксплуатации кондиционера, установленного в помещении балкона.

Рекомендации по эксплуатации

- Необходимо следить за чистотой конструкций.
- Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.
- Смазывать все подвижные детали и места запоров фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- **Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии (если не открывать створку системы остекления лоджии, то когда тёплый (влажный) воздух выходя из квартиры через окно или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает).**

Внимание:

- Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.
- Не допускается производить очистку профиля металлическими предметами.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора и т.п.
- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.

Пластиковые окна

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

Оконные блоки из ПВХ-профиля на одной из створок окна 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**).

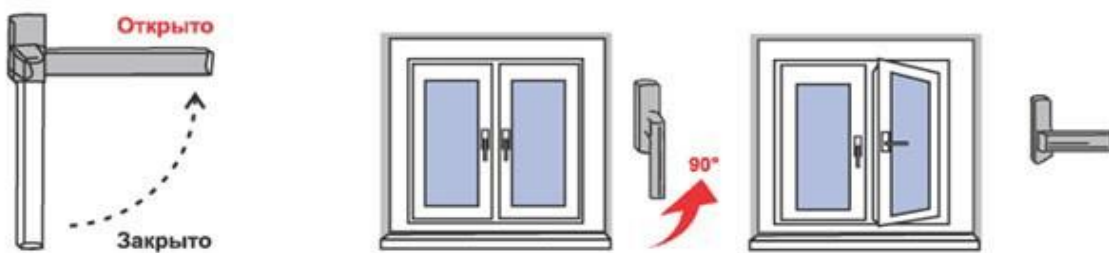


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (**откидной режим**).



Рис.2

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

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



Рис. 3

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

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

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

уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Требования к эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы (либо своими силами, либо силами специализированной организации).
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Регулировка фурнитуры, замена поврежденных и изношенных деталей (особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки) должна производиться специалистами.
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- Конструкцией оконной фурнитуры предусмотрена смена режимов запирания «зима-лето», что так же входит в состав работ по эксплуатации и техническому обслуживанию и выполняется силами собственников жилья.
- **С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок следующими режимами открывания: сплошной, откидной или щелевой, для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания. Так же необходимо держать вентиляционные клапаны, установленные на окна ПВХ в кухнях (кухнях-нишах), открытыми.**

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 при неправильном уходе могут трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

Конструкцией оконной фурнитуры предусмотрена смена режимов запирания «зима-лето», что так же входит в состав работ по эксплуатации и техническому обслуживанию, и выполняется силами собственников жилья.

Внимание:

- **Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, во избежание конденсации влаги на окне.**
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.

- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности окон.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛАХ, ПРИМЕНЕННЫХ В ОТДЕЛКЕ КВАРТИРЫ

Внутренняя отделка квартиры

В квартире выполняется отделка эконом класса, в следующем составе:

- выполнена электроразводка по квартире согласно проекту, с установкой в квартире: эл.розеток и выключателей (в количестве согласно проекту), приборов освещения: - эл.патрон без эл. лампы (сан.узел, коридоры), - розетка потолочная с клеммами (кухня, жилые комнаты), - светильник Rondo без эл. лампы (ванная комната);
- выполнена внутренняя разводка по квартире горячего-холодного водоснабжения и канализации согласно проекту,
- без электроплиты; предусматривается розетка для плиты;
- устанавливаются сантехнические приборы: унитаз, фаянсовая раковина в ванной, стальная ванна, стальная эмалированная мойка на кухне, временные смесители для ванной и кухни;
- в ванной комнате на стояке ГВС установлен водяной полотенцесушитель из оцинкованной водогазопроводной трубы;
- шпатлевание стен;
- шпатлевание ж/б поверхности потолка;
- водоэмульсионная окраска стен в ванной комнате и совмещенном сан.узле;
- оклейка бумажными подготовительными обоями простого качества жилых комнат, кухни, коридоров и туалета (в отдельном сан.узле);
- покрытие полов временным линолеумом в комнатах, коридоре, на кухне;
- покрытие полов в санузле и ванной комнате керамической плиткой;
- автономные дымовые пожарные извещатели (выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры в количестве согласно проекту).

Устанавливаются:

- домофон с трубкой;
- внутренние межкомнатные двери – ламинированные пленкой, в комплекте с фурнитурой – временные;
- входная металлическая дверь – временная.

Указанная выше внутренняя отделка - это отделка эконом класса, которая выполняется в соответствии со **Стандартом организации СТО 9000-2019**, входящим в состав проектной документации, являющимся неотъемлемой частью данной инструкции и дополнительного соглашения к договору. Настоящий стандарт устанавливает правила производства и приемки отделочных работ строящихся крупнопанельных жилых домов 97 серии и монолитно-каркасных домов, в том числе защитных покрытий и покрытий полов. Требования данного стандарта обязательны для применения при строительстве жилых домов 97 серии и монолитно-каркасных домов.

Допускается образование волосяных трещин в конструкциях здания. Причина образования трещин – неравномерная осадка здания. Данные трещины являются нормальными, имеют разовый характер и неизбежны для данного типа зданий, не снижают несущую способность и прочность конструктивных элементов здания. Устранение последствий образования данных трещин внутри квартиры относится к текущему ремонту, выполняемому собственником данной квартиры.

Двери

Межкомнатные и входная дверь относятся к временным конструкциям, подлежащим замене в первый год эксплуатации квартиры силами собственников.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

Напольное покрытие

Покрытие напольное поливинилхлоридное вспененное – линолеум ПВХ, является временными напольным покрытием, которое подлежит замене в первый год эксплуатации квартиры силами собственников.

Рекомендации по эксплуатации:

- Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
- Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
- Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.
- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.
- При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.
- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.
- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.
- При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах лестнично-лифтовых клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру (в соответствии с проектом).

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс). В щитах установлены счетчики электронного типа и быстодействующие автоматические выключатели. В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления автоматом в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения автомата необходимо взвести рукоятку автоматического выключателя.

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

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, чердака предусмотрены светильники.

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;
- Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания.
- Эксплуатацию стационарных электроприборов осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в железобетонных панелях, пазогребневых блоках или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

Системы связи

Квартиры оборудованы информационными радиорозетками и аудиодомофонной связью.

В этажных электрощитах установлены устройства для подключения ВСКПТ.

Внимание:

Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения эксплуатирующей организации индивидуальные антенны для телевизоров.

Вентиляция

Квартиры обеспечиваются естественной вытяжной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, оконные створки.

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

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек. 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 замерзание вентиляционной шахты дома и 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 «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Для исключения конденсации влаги на ограждающих конструкциях и поддержания вентиляции дома в рабочем состоянии 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.

Система отопления

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта, располагаемого в техническом подполье здания.

Теплоноситель в системах отопления – горячая вода с параметрами 70-95°C (после узла смешения, установленного в тепловом пункте).

Система отопления:

- для панельных домов: двухтрубная тупиковая с нижним расположением разводящих трубопроводов по подвальному этажу;
- для монолитных домов: лучевая система отопления с индивидуальным учетом потребления тепловой энергии.

Для регулировки температуры нагрева нагревательных приборов в системе обогрева помещений установлены термостатические клапаны с термостатической головкой (терморегулятор). Собственники помещений могут изменять температуру нагревательных приборов с помощью термостатической головки. Для правильной, сбалансированной работы общедомовой системы отопления в соответствии с проектом выполнена преднастройка термостатических клапанов всей системы отопления. Самовольное изменение параметров преднастройки термостатических клапанов приведет к полной разбалансировке и нарушению работы системы отопления дома.

Рекомендации по эксплуатации:

- **перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;**
- **не допускается закрывать конвекторы (радиаторы) пленками и другими вещами, снимать экраны с радиаторов, 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.
- **не допускается** самовольное внесение изменений в режимы предварительной настройки термостатических клапанов.

Внимание:

- **не допускается заменять отопительные приборы**, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
- **не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом систему теплоснабжения.**

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется от городских сетей.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной воды и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. В случаях когда стояки закрыты конструкциями из гипсокартона, для обслуживания в конструкции установлены ревизионные лючки.

В жилых домах холодный водопровод совмещает функции хозяйственно-питьевого и пожарного назначения.

Внутренняя сеть канализации и водопровода расположена в нишах санузлов и нишах на кухнях. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

Стальные ванны (согласно проекту) установлены в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание:

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире, в целом 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, радиоприемниками, 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 правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Собственник обязан поддерживать в жилом помещении оптимальные нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в соответствии с приведенными ниже данными:

Таблица №1

Период года	Температура воздуха, °С	Относительная влажность воздуха, %
Теплый	18-24	60-30
Холодный и переходные условия	18-24	45-30

6. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом дежурному МЧС по **телефону 01**, либо по единому номеру экстренных служб 112, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

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

Внимание:

- *не допускается курение в местах общего пользования:* в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- повышающим личную безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

7. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

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

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

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

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

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

8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры с даты ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию приведены в Приложении №1.

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

Гарантия не распространяется на отделочные покрытия, если собственником жилого помещения не соблюдается температурно-влажностный режим эксплуатации жилого помещения, соответствующий оптимальным нормам температуры и относительной влажности, указанными в разделе 5 настоящей инструкции (Таблица №1).

Вид конструкций и работ	Гарантийный срок, лет
Несущие конструкции здания	2
Кровля	2
Отделка фасада	2
Внутренняя отделка (при наличии по условиям договора)	1
Сантехническое оборудование (при наличии, по условиям договора):	
- санфаянс (раковина, унитаз);	2
- стальная эмалированная мойка, ванна (при условии стационарной установки);	2
- смесители, шаровые краны, фильтры, водяные счётчики;	1
- резиновые прокладки и уплотнители, арматура бачка унитаза, кран- буксы смесителей;	Без гарантии
- регулировка арматуры унитаза	Без гарантии
Окна ПВХ и балконные блоки ПВХ (стеклопакеты, фурнитура, профиль ПВХ), при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон	2
Уплотнители резиновые окон ПВХ и балконных блоков	1
Регулировка конструкций окон ПВХ и балконных дверей	Единоразово, при приёмке-передачи квартиры собственнику
Алюминиевые конструкции остекление балконов и лоджий (если наличие конструкций предусмотрен проектом), при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию конструкций остекления балкона и лоджии	2
Металлические входные двери квартир (временные)	Без гарантии
Бетонные полы, цементно-песчаная стяжка (при наличии по условиям договора)	2
Электроосвещение, электротехническое оборудование	2

Покупатель с инструкцией ознакомлен

/ _____ /