

## ***ИНСТРУКЦИЯ***

***по эксплуатации объекта долевого строительства, расположенного в  
многоквартирном доме по адресу: г. Москва,  
ул. 3-я Нововатутинская д. 15 (корп. 1, 2, 3)***

2024 год

## ***ОГЛАВЛЕНИЕ***

- 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
- 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
- 3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**
- 4. СВЕДЕНИЯ О СИСТЕМАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**
- 5. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАНОВЛЕННЫХ СИСТЕМАХ СВЯЗИ, ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ БЛОКАХ, ЛАМИНАТЕ, ЛИФТОВОМ ОБОРУДОВАНИИ**
- 6. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ**
- 7. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА**
- 8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**
- 9. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА**
- 10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (далее – Инструкция) разработана в целях эффективного и безопасного использования помещения, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, 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 РФ», действующих технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, в том числе к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ объекта долевого строительства, расположенного в многоквартирном доме (далее – Объект и/или помещение), осуществляемых самим участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

1.2. Инструкция передается застройщиком участнику долевого строительства при передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства (далее также собственник) обязан исполнять требования настоящей Инструкции.

1.3. После подписания передаточного акта с застройщиком собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию помещения.

1.4. Эксплуатация помещения должна осуществляться собственником с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

В соответствии с ч.4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать 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.

1.5. Собственнику не реже 2-х (двух) раз в полугодие необходимо производить осмотр помещения на предмет исправности и надлежащего обслуживания управляющей компанией или иным ответственным лицом, всех видов коммуникаций и инженерно-технического оборудования, имеющихся в помещении в соответствии с Инструкцией и действующими регламентами.

1.6. Собственнику запрещается:

- использование помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- отключение/демонтаж пожарных извещателей системы автоматической пожарной сигнализации (АПС).

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

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

- допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

1.8. Соблюдение Инструкции позволит Собственнику избежать претензий со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией помещения.

## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение/квартира.

## **3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем 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, участнику долевого строительства.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в договоре участия в долевом строительстве дома, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта.

3.4. 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.

3.5. Застройщик оставляет за собой право в случае выявления факта самовольных переустройств и (или) перепланировки помещений приостановить выполнение своих гарантийных обязательств до выполнения собственником всех требований законодательства в сфере переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

**3.6. В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 (пять) лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, что не является строительным дефектом.**

3.7. Не относятся к гарантийным случаям возникновения усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

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

3.9. Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа помещения;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом помещения, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например – установка дополнительного вентиляционного оборудования с

перекрытием вентиляционного канала (электрические вентиляторы, кухонные вытяжки и прочее оборудование);

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства помещения собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

#### **4. СВЕДЕНИЯ О СИСТЕМАХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**

Инженерные системы помещения – важнейшие системы коммуникации и жизнеобеспечения, к которым относятся электроснабжение, кондиционирование, водоснабжение, отопление и канализация.

##### **Электроосвещение, электрооборудование квартир.**

Для обеспечения электроснабжения квартир, в холлах устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены прибор учета потребляемой электрической энергии, вводной автоматический выключатель ВА и устройство защитного отключения АД-12.

Электроснабжение квартиры осуществляется посредством включения вводного автоматического выключателя ВА и устройства защитного отключения АД-12 в щите этажном в положение «I».

В случаях повреждения изоляции кабельных линий или повреждения электрической части электроприемников, присоединенных сети электроснабжения квартиры, устройство защитного отключения сработает по току утечки, при этом кнопка «reset» будет выступать на лицевой панели, рычаг включения будет в положении «0». Для повторного включения устройства защитного отключения АД-12, следует установить причину срабатывания аппарата защиты, только убедившись в безопасности выполняемой операции, необходимо нажать кнопку «reset» до фиксации и перевести рычаг в положение «I».

Трассы кабельных линий к розеткам, осветительным приборам, выключателям проложены в потолочной плите и в стенах вертикально.

С целью обеспечения электробезопасности выполняется защитное заземление всего электрооборудования.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах металлические корпуса ванн заземлены медным проводником.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

##### **Рекомендации по эксплуатации:**

- в целях повышения надежности электроснабжения и уменьшения риска выхода из строя дорогостоящего электрооборудования присоединенного к сети электроснабжения, рекомендуется устанавливать в щите квартирном, реле контроля фаз, которое обеспечит защиту электроприемников при несимметрии фаз и отсутствии рабочего ноля;

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов, проводников 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;

### **Внимание!**

- не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и сверлить 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;

- ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах;

- не допускается использование электроплит для обогрева помещений;

- не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру;

- не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ваннных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника;

- не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукции при включенном электропитании в сети.

### **Вентиляция.**

В жилых зданиях 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 форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон) или в стене.

### **Внимание!**

- не допускается клеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;

- не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции;

- монтаж кухонных вытяжек (зонтов) со врезкой в вентиляционные каналы не допускается.

Для очищения воздуха от жира, копоти, различных механических частиц, а также ряда запахов в кухнях рекомендуется установка кухонного рециркуляционного воздухоочистителя, как альтернативного варианта обычной кухонной вытяжке.

Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, кухонные вытяжки, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с

помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапаны приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

### **Центральное отопление.**

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

В квартирах выполнена разводка системы отопления, которая подключена к стоякам отопления через запорную арматуру.

### **Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

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

- не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;

- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);

- не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;

- не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;

- не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

### **Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в холлах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах. На каждом этаже находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

### **Рекомендации по эксплуатации:**

Собственники квартир обязаны:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения;
- не допускается занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя;
- не допускается использовать гибкую подводку вместо участков постоянно действующих проточных трубопроводов. Монтаж гибкой подводки осуществлять специалистами, не допуская: приложения к подводке растягивающих усилий; изгиба трубы с радиусом изгиба, меньше допустимого. Качество затяжки соединений гибкой подводки следует проверять не реже, чем 1 (один) раз в 6 (шесть) месяцев. Гарантийный срок, установленный производителем, составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания передаточного акта;

### **Внимание!**

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 (два) раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

## **Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.**

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

- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.

- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 (один) раз в 3 (три) месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.

- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

## **5. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАНОВЛЕННЫХ СИСТЕМАХ СВЯЗИ, ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ БЛОКАХ, ЛАМИНАТЕ, ЛИФТОВОМ ОБОРУДОВАНИИ.**

### **Системы связи.**

Этажные щиты оборудованы абонентскими коробками кабельного телевидения, телефона (интернета). Квартиры оборудованы радио-розетками.

Телефонизация:

Радиофикация:

Телевидение:

Контроль доступа (домофонная связь):

### **Внимание!**

Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с управляющей компанией телевизионные и спутниковые антенны.

### **Пластиковые окна.**

Установленные в квартире пластиковые окна, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м<sup>2</sup>\*ч). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. Плотные 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»), 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.

## **Откуда появляется влага в помещении?**

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи, мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1м<sup>3</sup> воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°С в 1 м<sup>3</sup> воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°С влаги из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем содержится влаги: при 10°С в 1 м<sup>3</sup> может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - не более 4,84г/м<sup>3</sup>.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

- 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.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%.

## **Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации квартиры, собственник должен в обязательном порядке не реже 2-х (двух) раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры, при необходимости подтянуть крепежные шурупы;

- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;

- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей, должна проводиться специалистами);

- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;

Так как собственник осуществляет регулярную эксплуатацию светопрозрачных конструкций, то в интервальном периоде собственник жилья за свой счет самостоятельно

осуществляет техническое обслуживание, регулировку хода светопрозрачных конструкций, переход на зимний-летний период, замену элементов (в том числе прокладок, уплотнителей).

Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку, кислоту, щелочь, растворитель, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;

### **Двери.**

Межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60%.

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

### **Ламинат.**

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

- полы, покрытые ламинатом, рекомендуется очищать пылесосом с мягкой шваброй. Если необходима более серьезная уборка (например, нужно убрать липкие или жирные пятна), используйте влажную швабру, не мокрую, с которой может потечь вода. Движения шваброй должны быть продольными, относительно панелей ламината. Пол следует мыть теплой водой, а в конце уборки его лучше протереть сухой тряпкой. Чаше меняйте воду, чтобы она оставалась чистой. Полирующие средства или воски, для ламината не требуются;
- при влажной уборке, в первую очередь, страдают стыки между пластинами, влагу с них нужно тщательно удалять;
- не допускайте, чтобы на полу оставалась вода, поскольку она может просочиться через стыки и стать причиной деформации досок ламината. Если жидкость попала на ламинат, она должна быть немедленно вытерта;
- избегайте абразивных средств для чистки, не используйте для мытья полов из ламината, раствор на основе мыла и дешевые мыльные концентраты. Мыло постепенно разъедает защитный верхний слой, при этом полностью смыть мыло с ламината очень сложно. Кислые, щелочные средства и отбеливатели также разъедают верхний слой, поэтому, не используйте их для мытья полов. Лучше использовать только простую, теплую воду, чем средства, которые не подходят для ламината: пол потеряет блеск и к нему начнет приставать грязь.

- по ламинату не рекомендуется ходить в обуви на каблуках, а на мебель, лучше наклеить специальные прокладки из войлока. В местах, которые активно эксплуатируются, лучше положить коврики. Это может быть место для игр в детской комнате, территория у входной двери в прихожей, место около дивана или кровати;

- верхний слой ламината отталкивает пыль, поэтому пылесосить можно один раз в два дня;

- при проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

### **Лифты.**

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

### **Внимание!**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

## **6. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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 помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах осуществляются в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ, и 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. 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 установленном порядке.

### **Не допускается переустройство и перепланировка квартир:**

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;

- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;

- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;

- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;

- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом;

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

### **Запрещено:**

- сверлить отверстия в стенах диаметром более 50 мм;

- выполнять снос, разрушение ж/б элементов, устройство, перенос проемов в ж/б элементах;

- устройство штраб, ниш и углублений в конструкциях, вызывающих оголение рабочей арматуры конструкций;

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны;

- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;

- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;

- ставить замки на переходных лоджиях (отсекать путь эвакуации) и пр.;

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;

- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;

- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий).

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.

## **7. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА**

К общему имуществу относится имущество, определенное статьей 36 Жилищного кодекса РФ, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома (далее – Общее имущество Дома).

Собственники пользуются общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также в соответствии с правилами, изложенными в Инструкции.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник квартиры (помещения) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживаемыми организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений этого дома, с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования. Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам.

#### **Запрещается (не допускается):**

- запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение;

- на территории Дома запрещается выгул домашних животных;

При засорении придомовой территории Дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т.ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

- не допускается курение в помещениях общего имущества Дома;

- запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования;

- запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Дома;

- запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество;

Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Проживающим в местах общего пользования.

- запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах;

- запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома;

- категорически запрещается оставлять мусор и отходы в местах общего пользования;

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов.

- запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию;

Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им третьими лицами) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

- запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, резервные люки.

- запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией.

- запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома;

- запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома;

Запрещаются следующие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;

- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;

- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;

- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

- запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

### **Внимание!**

**При нарушении Собственниками или другими Проживающими настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы!**

## 8. 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, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и целом в 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 и других животных и насекомых запрещается;

- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;

- парковка автотранспорта на газонах запрещена;

- работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

В жилых домах запрещается производство работ:

- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;

- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

### **Внимание!**

- не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;

- не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;

- не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);

- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

## **9. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА**

### **Не допускается:**

Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей организацией; изменение остекления балконов, предусмотренным проектом; замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом; установка систем кондиционирования, телевизионных и спутниковых антенн на фасаде.

Установка систем кондиционирования осуществляется специализированными организациями на балконе (лоджии) собственника с отводом конденсатной воды из внутреннего блока кондиционера в хозяйственно – бытовую канализацию, либо в отдельную емкость с последующим ее опорожнением в хозяйственно – бытовую канализацию.

## **10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

### **Основные понятия:**

**Первичные средства пожаротушения** - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

**Пожарный извещатель** - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

**Система пожарной сигнализации** - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

**Эвакуационный выход** - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

**Эвакуационный путь (путь эвакуации)** - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

**Эвакуация** - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

### **Обеспечение пожарной безопасности:**

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

### **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 план эвакуации

людей из здания. В зданиях выше 10 (десяти) этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку;

- первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 (десяти) этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры.

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма.

**Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.**

Для включения системы противодымной защиты предусмотрен ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.

**Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.**

- системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара;

- комплекса систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;

- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;

- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;

- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

**Внимание!**

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

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

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.