



АО «Ярославльзаказчик»  
Юридический адрес: 150000, г. Ярославль, ул. Максимова, д.10  
Телефон (4852) 72-94-29, факс (4852) 72-87-66, эл.почта [Yarzak@mail.ru](mailto:Yarzak@mail.ru), сайт [yarzak.ru](http://yarzak.ru)

**Инструкция**  
**по эксплуатации квартир**  
**в многоквартирном жилом доме (стр. 4) с инженерными коммуникациями,**  
**расположенном по адресу:**  
**Ярославская область, г. Ярославль, Фрунзенский район,**  
**территория в районе ул. Калинина и ул. Рябиновой.**  
**(ул. Калинина, д.32 корп.2)**

Генеральный директор  
АО «Ярославльзаказчик»



*Д.В.Возончунас*

Ярославль 2021 г

## **Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства Многоквартирный жилой дом (стр.4) с инженерными коммуникациями.**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, 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», закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

В соответствии с СанПиН 2.1.2.1002-00 п.9 **Требования к содержанию жилых помещений: Запрещается:**

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, 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;
- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования;
- использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений.

**Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.**

**Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией квартиры.**

**Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр квартиры на предмет надлежащего обслуживания коммуникаций (которые обслуживают более одной квартиры) в квартире и инженерно технического оборудования в соответствии с настоящей инструкцией и действующими регламентами. Осмотр квартиры в рамках данного договора осуществляется один раз в полугодие.**

## **1. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ.**

1.1. Переоборудование Объекта долевого строительства (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.

1.2. Перепланировку Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

1.3. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств - не допускаются.

1.4. Перепланировка и переоборудование Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников долевого строительства - **не допускается.**

1.5. Участник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей организацией или ТСЖ дома и производства работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- использование лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий).

## **2. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ**

### **ВНИМАНИЕ:**

**В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!**

2.1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми комнат и кухни должна быть не менее 0,02 м. высотой.

2.2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;

- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инfiltrации».

2.3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе фотообои, применять красящие составы, исключая паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

### **3. ВЕНТИЛЯЦИЯ**

**3.1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами.**

3.2. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи внутристенных вентиляционных каналов. Удаление выполнено через теплый чердак с единой шахтой на каждую секцию.

Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен. Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через оконные створки.

3.3. В соответствии с требованиями СНиП 11.3.-79\* «Строительная теплотехника» по экономии энергоресурсов в квартире установлены окна с повышенной герметичностью. Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное закрывание, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков. При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен. Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

**3.4. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.)**

3.5. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. Приложение №2):

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации. В случае отсутствия данной опции на установленных оконных блоках, установка приточных клапанов или ограничителей открывания оконных створок (гребенка) производится Собственником жилого помещения.

**3.6. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания).**

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды. При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

3.7. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не менее 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- уплотнительные резинки окон повышенной герметичности содержать в чистоте, по истечению 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации;
- каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- в зимнее время не отапливать квартиру;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- полностью заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;

- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством; Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

3.8. При резких понижениях или повышении текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

3.10. Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха согласно п. 8.11 .ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения» на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не может быть отнесено к дефектам оконных конструкций ( см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21 марта 2002 года).

3.11. В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в квартире.

3.12. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми жильцами следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п.4.7. настоящей Инструкции.
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образованию конденсата в соответствии с п.3.1 и 3.3.; п.4.1-4.12 настоящей Инструкции.
- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

## **4. ОТОПЛЕНИЕ**

4.1. В жилом доме предусмотрен отдельный ИТП на жилую часть дома.

Теплоснабжение системы отопления осуществляется от штуцеров на коллекторах систем отопления в тепловом пункте.

4.2. Запроектирована система отопления двухтрубная вертикальная с нижней разводкой подающих и обратных магистралей по подвалу.

4.3. На каждом стояке предусматривается узел обвязки с запорной и дренажной арматурой и автоматическим балансировочным клапаном (регулятором перепада давления).

4.4. В качестве отопительных приборов в системе отопления жилой части здания применяются

биметаллические радиаторы. У каждого радиатора устанавливается радиаторный терморегулятор.

4.5. Эксплуатация системы отопления жилого дома в целом и собственником в частности должна обеспечивать:

- поддержание оптимальной температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- поддержание оптимальной температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызвать соответствующего специалиста.

#### **ВНИМАНИЕ:**

**При невозможности** самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления, отключение и запуск, собственникам рекомендуется обратиться в Управляющую компанию или привлечь специализированную организацию, имеющую разрешение на данные виды работ. Повторно обращаем внимание на недопустимость полного отключения отопления собственниками в помещениях квартиры на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке общего отопления здания, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- производить дополнительную окраску радиаторов и полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов.
- закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них); - 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;
- заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;
- полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

## 5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

5.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.

5.2. Горячее водоснабжение предусмотрено от индивидуального теплового пункта. Местом расположения ИТП - является тех. подполье.

**5.3. При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.**

5.4. В случае появления конденсата на трубопроводах необходимо приобрести и установить теплоизоляционное покрытие из плотного поролона.

5.5. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования своими силами производить только с письменного разрешения обслуживающей Вас организации, силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.

5.6. На счетчики воды Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчиков осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

5.7. Не допускается:

- демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;

- демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения.

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание.

**РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашей квартире обслуживающей Вас организацией (управляющей компанией).**

## 6. КАНАЛИЗАЦИЯ

6.1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;

- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;

- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);



- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

6.2. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

## 7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

7.1. Владелец квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

### ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;

- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

7.2. При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

7.3. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

7.4. На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

## 8. ДВЕРИ

Входные (квартирные) двери металлические (из черных металлов), с одним установленным замком. Межкомнатные деревянные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35<sup>0</sup>С 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;
- не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

## **9. ПОКРЫТИЯ ПОЛОВ**

В санузлах по цементно-песчаной стяжке выполнена обмазочная гидроизоляция.

### **Рекомендации по эксплуатации:**

При уборке необходимо максимально ограничить применение абразивных порошков или металлических щёток.

В процессе ежедневной уборки необходимо использовать специальные моющие средства, находящиеся в продаже.

## **10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

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.

В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

Лифтовые холлы оборудованы пожарной сигнализацией, подключенной к управлению лифтами. При срабатывании пожарной сигнализации лифты спускаются на 1 этаж.

Запрещено пользоваться лифтами во время пожара.

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

На потолках кухонь, комнат, коридоров установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. Запрещено загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

## **11. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ**

11.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе

межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

11.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

11.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

11.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

11.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

## **12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

12.1. В случае выполнения владельцем квартиры или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации квартиры владелец несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

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

### **13. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И ДОЛЬЩИКА (СОБСТВЕННИКА) В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

*На основании п. 7. ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.*

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Дольщиком (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Гарантийный срок** для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- 5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;
- 3 года на инженерные сети;
- на инженерно техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.

Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счёт собственных сил и средств.

Дольщик обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, разработанной проектной организацией, с которой Дольщик знакомится при подписании договора.

При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком

Дольщику необходимо:

- 1) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
  - объекта долевого строительства;

- адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Дольщика, собственника жилого помещения);
- перечня обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования;
- предложений о порядке и сроках их устранения.

2) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;

3) ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть «Застройщику». В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

Застройщик обязан:

1) направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Дольщика об обнаруженных недостатках либо дефектах объекта долевого строительства;

2) рассмотреть заявление Дольщика, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Дольщика путем обследования.

3) Подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Дольщику (Собственнику) для подписания. После ознакомления с Актом Дольщика (в том числе при согласии Дольщика с выводами комиссии полностью либо частично) устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования квартиры по согласованию с Дольщиком.

## 14. 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.

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

- парковка автотранспорта на газонах запрещена.

**Внимание:**

- Категорически запрещается демонтировать металлическое ограждение лоджии;
- 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 допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170));
- 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.

## **15. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА**

Не допускается:

- изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией;
- изменение остекления балконов, предусмотренного проектом;
- замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом;
- герметизация естественных щелей между пилонами и балконным экраном;
- самовольная установка систем кондиционирования.

Таблица №1

## Параметры температурно-влажностного режима в квартире

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20 – 22	18 – 24 (20 – 24)	19—20	17—23 (19 – 23)	45—30	60	0,15	0,2
	Жилая комната в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже	21 – 23	20 – 24 (22 – 24)	20—22	19—23 (21—23)	45—30	60	0,15	0,2
	Кухня	19 – 21	18 – 26	18—20	17—25	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Туалет	19 – 21	18 – 26	18—20	17—25	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24 – 26	18 – 26	23—27	17—26	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20- 22	18 – 34	19—21	17 – 23	45—30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18 – 20	16 – 22	17—19	15—21	45—30	60	Не нормируется	Не нормируется
	Вестибюль, лестничная клетка	16 – 18	14 – 20	15—17	13—19	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
Теплый	Жилая комната	16 – 18	12 – 22	15 – 17	11—21	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется

Примечание — Значения в скобках относятся к домам для престарелых и инвалидов

Согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

**Холодный (отопительный) период года** - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

**Теплый период года** - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

Приложение №2

**Инструкция по эксплуатации и уходу за окнами из ПВХ**

**Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, Их причины и способы устранения.**

<b>Неисправность</b>	<b>Возможные причины</b>	<b>Рекомендации по устранению</b>
<b>Оконная ручка разболталась</b>	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
<b>Верхняя петля вышла из зацепления</b>	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка наклонена" (см. рис. 2, 3)
<b>Тугой поворот ручки</b>	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
<b>Продувание</b>	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
<b>Образование конденсата</b>	Большая влажность	Проветрить помещение
	Низкая температура помещения	Повысить температуру выше +20 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционного канала
	Холодные откосы	Утеплить откосы
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконник, не завешивать окно

Если рекомендации не привели к устранению неисправностей, следует обратиться в отдел сервисной службы.



## **Эксплуатация изделий из ПВХ**

Современные окна из ПВХ-профиля обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Оконные конструкции, наряду с системами отопления, вентиляции и кондиционирования, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. При эксплуатации изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в данной инструкции.

### **Уход за оконной фурнитурой**

Необходимо не реже одного раза в год проводить следующие работы по обслуживанию фурнитуры:

Все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать; нанесение смазочного средства осуществляется кисточкой (возможно применение машинного масла). Трущиеся части фурнитуры необходимо смазывать минимум один раз в год:

- Техническим вазелином – цапфы и ответные планки
- Машинным маслом – внутренние узлы с помощью любой масленки через отверстия по периметру фурнитуры.

### **Внимание!**

При обслуживании фурнитуры следует применять только такие чистящие средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры. Не используйте агрессивные, кислотосодержащие чистящие средства.

Необходимо беречь элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки и прочих материалов при проведении ремонтно-строительных работ.

Использование будет легче, если при открывании и закрывании окна слегка нажимать на оконную раму.

### **Внимание!**

Нарушение правил эксплуатации может повлечь поломку изделий и отказ от гарантийных обязательств.

## **ПРАВИЛА УХОДА ЗА ИЗДЕЛИЯМИ ИЗ ПВХ**

### **Уход за рамой окна из ПВХ**

Раму пластикового окна необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств.

### **Внимание!**

Категорически запрещается использовать для удаления загрязнений с поверхности окон наждачную бумагу или другие чистящие средства, содержащие абразивные материалы, а также различные растворители.

При вытирании пыли с окна сухой тряпкой образуется статическое электричество. В результате этого окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать статического электричества, используйте антистатик

### **Уход за стеклом**

- Наклейки с информацией о стекле необходимо удалить сразу после монтажа.

- Стекло –это крайне чувствительный материал. Нужно избегать сварочных работ вблизи стекла, т.к. стекло чувствительно к искрам.
- Остатки краски, цемента и т.д. надо немедленно удалить со стекла, прежде чем они высохнут.
- Поверхность стекла нужно мыть количеством воды, достаточным для ополаскивания, мягкой тряпкой или мочалкой, которая не содержит песчинок или других острых частиц.

#### **Уход за резиновыми уплотнителями**

- Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению.
- Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо два раза в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (глицерином и т.п.).

#### **Внимание!**

Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями!

#### **Очистка дренажных отверстий**

В каждом окне имеются водоотводящие каналы для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней наружной части рамы (их легко обнаружить, открыв створку). В процессе эксплуатации необходимо регулярно осматривать дренажные отверстия и при необходимости очищать их от загрязнения.

#### **Уход за оконной ручкой**

Если оконная ручка пластикового окна ПВХ разболталась, в процессе эксплуатации, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное положение и затянуть винты. Ваша ручка снова прочно зафиксирована.

Дополнение к пункту **3. ВЕНТИЛЯЦИЯ**

Регулировка движения воздушных потоков регулируется жалюзийными решетками вентиляционных каналов.

Дополнение к пункту **6. КАНАЛИЗАЦИЯ**

В квартирах 5-х этажей установлены вакуумные канализационные клапаны. Собственнику необходимо обеспечить доступ к вакуумным клапанам для их профилактических осмотров.