

ООО "РЕГИОНСТРОЙ"

**Инструкция по эксплуатации
объекта долевого
строительства - квартиры
многоквартирного дома по адресу:
г. Орел, ул. Родзевича-Белевича, д.7**

1. Общие положения.

В соответствии с требованиями статьи 30. Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Собственник жилого помещения несёт бремя содержания жилого помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с требованиями п. 19. «Правил пользования жилыми помещениями», утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года N 25 В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
- Осуществлять пользование жилым помещением с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей.
- Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче.
- Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

- Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в соответствующую управляющую организацию.

- Производить текущий ремонт жилого помещения, если выполнение указанных работ не вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества или оборудования в многоквартирном доме, либо с производством капитального ремонта дома. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счёт, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплётов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) не отнесённого к общему имуществу.

- Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в любое время.

- Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка.

- При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в управляющую организацию или в аварийную службу.

- Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых и индивидуальных приборах учёта, установленных в жилом помещении).

- В заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учёта.

- Потребитель обязан в соответствии с договором обеспечить исполнителю свободный доступ к месту оказания услуг по вывозу бытовых отходов, а также в случаях, в объёме и в порядке, предусмотренных договором, оказывать исполнителю содействие в оказании услуг.

Не допускается переоборудование 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 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.

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

Обеспечение микроклимата в квартире.

Обеспечение в Вашей квартире нормируемого температурно-влажностного режима достигается функционированием систем центрального водяного отопления, естественной приточно-вытяжной вентиляции, а также теплотехническими характеристиками ограждающих конструкций (наружные

стены, окна и двери). В начальный период эксплуатации (3 года после постройки здания) имеет значение и повышенная влажность конструкций здания.

Для обеспечения необходимого температурно-влажностного режима помещения необходимо обеспечивать стабильную работу системы вентиляции и отопления помещения. Требования к эксплуатации систем изложены в разделах 5.3. и 5.4.

В настоящее время при строительстве многоквартирных кирпичных жилых домов применяются окна со стеклопакетами, обладающие улучшенными тепло-, шумо- и воздухоизоляционными свойствами. Одной из конструктивных особенностей этих окон является герметичность примыкания полностью закрытых створок к оконному блоку, препятствующая воздухообмену между помещением и внешним атмосферным пространством. Герметично закрытые окна приводят к повышению относительной влажности воздуха в квартире, где источниками влаги служат такие факторы, как приготовление пищи, стирка, влажная уборка, использование душа, наличие аквариумов и комнатных растений. Повышенная относительная влажность воздуха (при нормируемой 55%) в холодное время года приводит к выпадению конденсата (водяного пара из воздуха) на поверхности окон, стен, потолков, их увлажнению и созданию благоприятной среды для образования грибков и плесени.

При отсутствии притока наружного воздуха вытяжка из квартиры не работает. Поэтому при данной конструкции окон обеспечение воздухообмена в квартире возможно лишь путём поступления наружного воздуха через открытые оконные створки.

Регулировка петель и механизмов запирания оконных створок выполняется в ходе строительства здания и в дальнейшем, при правильной и бережной эксплуатации, дополнительная регулировка проводится при весеннем и осеннем осмотре окон. Для увеличения срока службы и нормальной работы окон необходима периодическая (не реже одного раза в год) чистка и смазка данных узлов, которая должна производиться владельцем квартиры.

Вентиляционные отверстия оборудованы регулируемыми вентиляционными решётками. Регулировка осуществляется пользователями в пределах обозначенных рисками, нанесёнными при пусконаладочных работах.

Требования к эксплуатации системы вентиляции изложены в разделе 5.4.

В ходе строительства многие конструкции здания подвергаются неблагоприятным воздействиям (часто интенсивным) атмосферы –увлажнению, многократному замораживанию и оттаиванию, избежать которых на современном этапе развития строительных технологий не представляется возможным. После ввода объекта в эксплуатацию начинается процесс стабилизации влажностного состояния конструкций здания (особенно наружных стен и стыков) и, соответственно, воздушной среды в его помещениях. Длительность этого процесса зависит от многих причин (степень влажности конструкций, грунтовые и погодные условия, соблюдение правил эксплуатации и т.д.) и может составлять от одного до трёх лет. Для того чтобы сократить продолжительность процесса стабилизации, в начальный период эксплуатации (в течении 3-х лет) квартиры необходимо соблюдать ряд правил.

В частности, регулярно проветривать помещения около 10 минут в течение каждого часа или осуществлять долгосрочное проветривание в течение 2-3 часов в сутки, для предотвращения появления сырости или конденсата на стенах, потолках и окнах. Также в этот период рекомендуется, по возможности, (например, в ночное время или во время отсутствия жильцов), держать открытыми двери ванной и кухни, не устанавливать мебель вплотную к наружным стенам и не завешивать их коврами.

По завершению процесса стабилизации влажностного состояния конструкций необходимость применения вышеуказанных мер отпадает и система естественной вентиляции может эксплуатироваться по Вашему усмотрению с учётом погодных условий и индивидуальных предпочтений, но без изменения её конструкции и создания препятствий её работе.

Необходимо помнить, что регулярный и достаточный воздухообмен в квартире, особенно в начальный период эксплуатации дома, обеспечит комфорт и

здоровье Вам и членам Вашей семьи, предохранит от разрушительного воздействия сырости и плесени строительные конструкции, столярные изделия, отделочные покрытия, а также мебель и другое домашнее имущество.

Перепланировка и переустройство квартиры в жилом доме.

Перепланировка и переустройство жилого помещения должна производиться в соответствии с требованиями Главы 4 Жилищного кодекса РФ.

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. (п. 2 ст. 25 ЖК РФ)

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. (п. 1 ст. 25 ЖК РФ).

Таким образом, к перепланировке относятся изменение расположения в плане стен, перегородок, перекрытий, вентиляционных блоков и других конструктивных элементов здания, а также их полный или частичный демонтаж, с последующей заменой другими конструкциями или без них, проделывание ниш, проёмов и отверстий (кроме отверстий для крепежных элементов и проводов), устройство дополнительных перегородок, установка дополнительных дверей.

Изменение конструкций и технических характеристик остекления лоджий с увеличением нагрузки на конструкцию.

Утепление имеющейся лоджии и ограждающей конструкции также, является перепланировкой.

К переустройству относятся изменение конструкции, расположения и технических характеристик элементов инженерных систем: электро- и водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции (устройство «тёплых» полов, устройство дополнительных розеток и потолочных светильников, изменение сечения проводов, перенос сантехоборудования, изменение диаметра трубопровода и полотенцесушителей, изменение мощности и конструкции

отопительных приборов, изменение системы работы принудительной вентиляции (на последних этажах, если это предусмотрено проектом), изменение расположения труб канализации и т.п.).

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 утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

Кроме того, перед проведением данного вида работ рекомендуем Вам обратиться в эксплуатирующую (обслуживающую) организацию для получения дополнительной информации и согласовать проект переустройства и (или) перепланировки с разработчиком проектной документации на строительство жилого дома.

Ст.29 Жилищного кодекса РФ предусмотрены юридические последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведённые при отсутствии основания, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки

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

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Возможные последствия несанкционированных и неквалифицированных перепланировок и переустройств:

- Снижение (вплоть до потери) несущей способности элементов здания, приводящее к деформации, частичному или полному разрушению конструкций и узлов, а при

неблагоприятном стечении обстоятельств - к обрушению конструкции или здания в целом.

- Неэффективная работа или отказ системы естественной или принудительной вентиляции.
- Снижение давления и (или) температуры воды в системе водоснабжения.
- Уменьшение пропускной способности канализации.
- Разбалансирование системы отопления, снижение или чрезмерное увеличение теплоотдачи отопительных приборов.
- Выход из строя или повреждение элементов системы электроснабжения (проводка, предохранитель, электросчётчик), поражение людей электрическим током, возгорание.

2. Эксплуатация элементов систем

2.1. Окна, балконные рамы

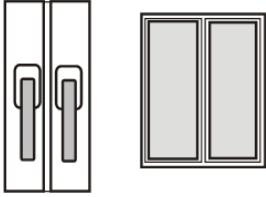
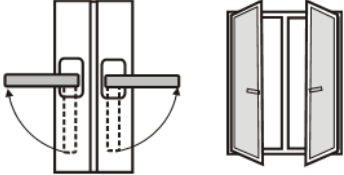
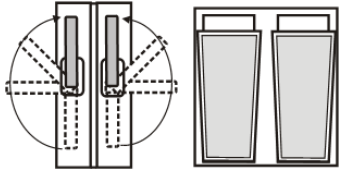
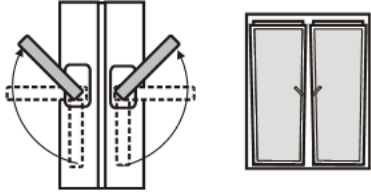
Рекомендации по эксплуатации окон и балконных рам

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.)
- Запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы.
- Не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании.
- При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты или зафиксированы ограничителями открывания.
- Также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме).
- При мойке оконных блоков имеющих неоткрывающиеся (глухие) створки соблюдайте требования техники безопасности.
- Не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, ПВХ – профиль и нанесения царапин на их поверхности.

На рисунках показаны положения ручки для различных режимов работы

створки.

	Створка оконной конструкции закрыта
	Створка оконной конструкции полностью открыта
	Створка оконной конструкции открыта в режиме проветривания
	Створка оконной конструкции открыта в режиме щелевого проветривания (микропроветривания). Данная опция предусмотрена в специально оговоренных случаях.

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.

Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно Вам потребуется помощь второго человека):

1. Надавите (или попросите помощника) на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле;
2. Поверните ручку в горизонтальное положение, Ножницы на створке и раме должны соединиться.

Уход за окнами и балконными рамами осуществляется собственником

помещения.

Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно два раза в год проводить периодическое обслуживание оконных конструкций. К периодическому обслуживанию изделий относится:

- Смазка подвижных элементов фурнитуры
- Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
- Осмотр и очистка резинового уплотнения
- Осмотр крепежных элементов.

За стеклопакетом не требуется никакого специального ухода, за исключением защиты его от любых механических воздействий, способных нарушить его герметичность.

По своему химическому составу ПВХ – профиль устойчив к атмосферным воздействиям и многим химическим соединениям, однако недостаточно устойчив к воздействию кислотных растворов и растворителей. Поэтому окна из ПВХ – профилей необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ. При использовании средства по уходу за профилем из специальной аптечки взболтайте его перед использованием, нанесите на влажную не цветную ветошь и протрите все доступные поверхности профиля.

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом не содержащим смол и кислот (например, техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее подвержен естественному старению. Для сохранения его эластичности необходимо два раза в год очищать резиновое уплотнение от грязи и протирать специальными средствами, при этом используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и

водоотталкивающими.

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

В каждом оконном блоке имеются водоотводящие отверстия для вывода наружу влаги. Водоотводящие отверстия расположены в нижней части коробки, их легко обнаружить, открыв створку.

При проведении периодического обслуживания необходимо осмотреть водоотводящие отверстия и при необходимости очистить их от загрязнений.

Конденсация влаги на стеклах

На процесс конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов или профиля влияет величина влажности воздуха. Влажность воздуха величина переменная, она может меняться в зависимости от многих факторов. Причинами повышенной влажности могут быть проведение ремонта в квартире, приготовление пищи, стирка и сушка белья, наличие большого количества комнатных растений, плохая работа вентиляции, наконец, просто дыхание человека. Для конденсации влаги достаточно, чтобы теплый влажный воздух соприкоснулся с холодной поверхностью, и именно оконные конструкции зачастую являются самым холодным местом в помещении. Таким образом, выпадение конденсата зависит от двух условий:

- высокое значение относительной влажности в помещении
- температура поверхностей оконных блоков близка к температуре точки росы.

Наиболее простой и эффективный способ понижения влажности – регулярное проветривание помещений. При появлении конденсата откройте окно и оставьте его на некоторое время в наклонном положении. Также необходимо хорошо проветривать помещение в период интенсивного выделения влаги (приготовления пищи, стирки и сушки белья и т.д.) и сразу после этого. Выбор способа проветривания решается в каждом случае индивидуально, в зависимости от условий эксплуатации. Обязательно следует проверить работоспособность вытяжной вентиляции.

Не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к оконным конструкциям. Для обеспечения свободной циркуляции воздуха в помещении не завешивайте отопительные элементы.

2.2. Межкомнатные двери

Рекомендации по эксплуатации межкомнатных дверей

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

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

Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать машинным маслом.

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, потёртости, 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 плёнки.

Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

3. Сведения об инженерных системах квартир.

3.1. Система водоснабжения и водоотведения.

Смонтированные система холодного и горячего водоснабжения обеспечивают бесперебойную подачу воды к санитарно-техническим приборам и пожарным кранам. Разводка данных систем выполнена по стоякам в санузлах и

для подключения квартир в каждом санузле имеются отводящие краны, к которым и осуществляется подключение внутриквартирных трубопроводов горячего и холодного водоснабжения.

В соответствии с проектной документацией каждая квартира комплектуется пожарным рукавом диаметром 15 мм. Данный шланг должен быть постоянно подсоединён к отводящему крану диаметром 15 мм, который установлен на подающем трубопроводе холодной воды в санузле. Открытие отводящего крана производится только при возникновении пожара!

При эксплуатации систем канализации категорически запрещается сливать в неё какие либо строительные растворы, равно как и смытые со строительных ёмкостей и инструмента остатки растворов в разбавленном водой состоянии. Даже слитое вслед за раствором большое количество чистой воды не гарантирует отсутствие отложений в трубах частиц, имеющих свойства к схватыванию (затвердеванию, прилипанию). Вследствие образующихся отложений происходит уменьшение рабочего сечения труб канализации, что со временем приводит к их закупорке. Это может произойти как в пределах квартиры; так и в общих домовых трубопроводах. В этом случае потребуются значительные затраты для чистки засоров, а зачастую и замена труб, которые уже будет невозможно прочистить.

В ходе эксплуатации внутренних санитарно–технических систем запрещается самовольно производить работы, которые влекут за собой нарушение режима эксплуатации этих систем, а также вызывают нарушение или ухудшение работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений. Без изменения проектно-сметной документации, выполненной в установленном порядке, **запрещается производить:**

- Изменение схемы подключения санитарно-технических приборов к системам холодного и горячего водоснабжения и канализации;
- Повреждение пломбирующих устройств на внутриквартирных счётчиках воды, тепла, электроэнергии или принятие действий по изменению их конструкции и способа их установки;

- нарушение или демонтаж устройств заземления санитарно -технических приборов.
- Исключение компенсаторов стояков системы холодного и горячего водоснабжения, выполненных из труб ПВХ.

При оставлении квартиры без присмотра на длительный период (более чем на 1 и более суток) рекомендуется перекрывать краны подачи холодной и горячей воды в квартиру – в санузле на подающих трубопроводах. Эта мера необходима для исключения возможности возникновения протечек из внутриквартирных разводок: водопровода, смесителей, шлангов подачи к ним воды и т.д.

3.2. Система электроснабжения и связи.

Электроснабжение квартир осуществляется от этажного распределительного электрощита ЩЭ. На каждом этаже в нишах установлены два таких электрощита ЩЭ, в которых смонтированы поквартирные электронные многотарифные приборы учёта электроэнергии (далее – электросчётчики) непосредственного включения. Данные электросчётчики подсоединены к общедомовому устройству сбора и передачи данных о количестве потреблённой электроэнергии посредством специальных электронных устройств.

Разводка основных сетей в пределах квартиры выполнена скрыто в строительных конструкциях.

Схемы электрических сетей здания приведены в соответствующем разделе проектной документации.

Предельная мощность всего электрооборудования квартиры (по мощности электросчётчика и сечения электропроводки) принята в 10 кВт.

Запрещается самовольная установка в помещении дополнительного электротехнического оборудования (тёплые полы, водоподогреватели и т.п.), если это повлечёт увеличение предельно допустимых расчётных инженерных нагрузок на одно помещение жилого дома.

Установленные в поквартирных электрощитах автоматические выключатели рассчитаны на ток не более 40А. Устройство защитного отключения

(УЗО) с защитой от сверхтоков при коротком замыкании или резком скачке напряжения так же смонтировано в квартирном щитке.

Основные требования техники безопасности при выполнении отверстий в конструкциях квартиры для исключения возможности поражения электрическим током или нарушения электропроводки:

- перед началом работ необходимо точно определить трассировку групповых линий электросети, выполненной скрыто в перегородках из мелкоштучных материалов, полах, плитах перекрытий. Для этого необходимо воспользоваться мультифункциональным тестером, технические характеристики которого обеспечивают возможность точного определения переменного напряжения в скрытой проводке;
- работы выполнять только при отключённых автоматических выключателях соответствующей группы электросети в помещении, в котором планируется производство работ;
- применять для выполнения отверстий в ванной комнате и санузле только электродрель с двойной изоляцией, работающую во вращательном режиме.

Эксплуатация электрооборудования здания должна производиться в соответствии с действующими Правилами устройства электроустановок, Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПУЭ, ПТЭ, ПТБ).

Должна быть обеспечена сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий.

Запрещается:

- Иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию.
- Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
- Использовать электрические плиты для обогрева помещений.

- Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

Здание оборудовано системой контроля доступа типа «Домофон»

Многоквартирный аудио домофон предназначен для подачи сигнала вызова в квартиру, двусторонней связи Абонент-Посетитель, а также дистанционного (из квартиры) или местного (ключом ТМ) открывания замка на двери подъезда.

Многоквартирный домофон является сложным электронно-техническим устройством, способным эффективно ограничить несанкционированный доступ посторонних лиц в подъезд и повысить безопасность и комфорт Вашего проживания.

Запрещается

- Наносить механические повреждения (в т.ч. обливать водой, краской и т.п.) отдельным элементам, входящим в состав системы (блок вызова, блок электроники, электромагнитный замок, кнопка открывания замка из подъезда, межэтажная, подъездная и квартирная линии связи, переговорные устройства и т.п.), способным привести к выходу системы (или отдельных её элементов) из строя.

- Тянуть за собой дверь, пытаясь её закрыть, что может привести к выходу из строя гидравлического доводчика. Скорость закрытия двери в процессе эксплуатации устанавливается регулировочными винтами на корпусе доводчика в зависимости от индивидуальной особенности конструкции двери и температуры окружающей среды.

- Подкладывать под открытую дверь предметы, мешающие самостоятельному её закрытию.

- Самостоятельно или при помощи третьих лиц производить любые виды ремонтных и (или) монтажных работ, а также переносить и (или) устанавливать дополнительные переговорные устройства.

- Производить другие виды работ в непосредственной близости от систем домофонной связи и запирающего устройства. В случае крайней необходимости проведения таких работ необходимо проконсультироваться у обслуживающей компании о возможных последствиях.

3.3 Система отопления.

Отопление квартиры осуществляется с помощью элементов системы отопления (нагревательные приборы, трубопроводы, подводки), конструкция, расположение и регулировка которых рассчитаны исходя из условия поддержания в отопительный период года температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °С и не выше +26 °С.

Самостоятельная регулировка теплоотдачи нагревательного прибора может производиться потребителем только поворотом термостатической головки. Настройка термостата должна осуществляться только специалистами обслуживающей организации в соответствии с требованиями проектной документации.

Для увеличения срока службы термостатического элемента рекомендуется снимать его с клапана в летний период.

Если температура в комнате превысит заданную, то термостатическая головка автоматически перекроет подачу теплоносителя к радиатору. В последующем, если температура в комнате опустится ниже заданной, то подача теплоносителя возобновится. Таким образом, прогрев радиатора не будет постоянным - его работа циклична!

Следует помнить, что размещение на нагревательном приборе одежды или других предметов снижает эффективность его работы.

Во избежание выхода из строя, повреждения или неправильной работы элементов системы отопления, а так же поддержания нормального температурно-влажностных показателей микроклимата, вмешательство в их конструкцию,

расположение и регулировку допускается только при условии внесения в установленном порядке изменений в проектную документацию и привлечения организаций, имеющих право на выполнение данных работ.

В соответствии с требованиями п3.1.4, 3.1.5 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденного Постановлением Госстрой России от 27.09.2003г №170, для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен **не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины в первые 2 года эксплуатации.**

Запрещается:

- Переустройство системы отопления (установка дополнительных нагревательных приборов или замена существующих нагревательных приборов системы отопления на отличный от проектного, увеличение поверхности их теплоотдачи - увеличение количества секций прибора отопления, изменение схемы обвязки приборов и диаметров подводок, , замена трубопроводов на трубопроводы отличные от проектных по материалу и диаметру труб, устройство тёплых полов и т.п.) без разработки соответствующей проектной документации, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке.

- Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя.

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

- Приборы отопления не допускается заделывать в конструкции стен, закрывать экранами, зашивать листовыми материалами и т.п..

- Между шторами и подоконной доской необходимо оставлять зазор не менее 5 см, для обеспечения конвекции воздуха.

3.4. Система газоснабжения

Собственники квартир, пользующиеся бытовыми газовыми приборами, ОБЯЗАНЫ:

1. Перед первичным пуском газа пройти инструктаж в эксплуатационной организации газового хозяйства.

2. Обеспечить сохранность и содержание в чистоте газовое оборудование.

3. Открыть форточку при пользовании газовыми приборами на кухне.

4. При неисправности газового оборудования вызвать работников газового хозяйства.

5. При внезапном прекращении подачи газа закрыть немедленно краны горелок газовых приборов и сообщить в аварийную газовую службу по тел. 112.

6. При появлении в помещении запаха газа немедленно:

- перекрыть краны на газопроводе и газовом приборе;

- открыть окна, форточки, двери и проветрить помещение;

- вызвать аварийную газовую службу по тел. 112;

- не включать и не выключать электроосвещение и электроприборы, не курить, не зажигать огня, самовольно не устранять утечку газа.

7. Для осмотра и ремонта газопроводов и газового оборудования допускать в квартиру работников предприятий газового хозяйства по предъявлении ими служебных удостоверений в любое время суток.

Собственникам квартир ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Производить самовольную газификацию квартиры, переустановку, замену и ремонт газовых приборов, и запорной арматуры.

2. Пользоваться газовыми приборами при закрытых форточках.

3. Оставлять работающие газовые приборы без присмотра, кроме приборов, рассчитанных на непрерывную работу и имеющих для этого соответствующую автоматику.

4. Допускать к пользованию газовыми приборами детей дошкольного возраста, а также лиц, не контролирующих свои действия и не знающих правил

пользования этими приборами.

5. Использовать помещения, где установлены газовые приборы, для сна и отдыха.
6. Пользоваться газовыми плитами для отопления.
7. Применять открытый огонь для обнаружения утечек газа.
8. Владельцы домов и квартир на правах личной собственности должны своевременно заключать договоры на техническое обслуживание газового оборудования.

3.5 Система вентиляции.

Система вентиляции жилого дома – с **естественным побуждением**, с организованной вытяжкой из кухонь, ванн и санузлов. Удаление воздуха производится в верхней зоне помещений через вентиляционные решетки. Приток – неорганизованный через окна.

Учитывая герметичность окон из профилей ПВХ необходимо периодически проветривать помещение, в противном случае это может привести к образованию конденсата на ограждающих поверхностях. Обычно это происходит в плохо местах помещений, например за мебелью и картинами, в мягкой мебели и коврах, углах помещений в районе потолка и пола.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается открыванием оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем объеме.

Без поступления свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в помещениях, а ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в вентиляционном канале с образованием обратной тяги.

Запрещается:

- Перекрывать вентиляционных отверстий в стенах кухни воздуховодами от вытяжек.

- Устанавливать вентиляторы и кухонные вытяжки с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентиляционные каналы.

- Заклинивать вытяжные вентиляционные решётки или закрывать их предметами домашнего обихода, а так же использовать их не по назначению (для крепления веревок и т.д.).

- Закрывать вентиляционные решётки в ограждении лоджий и балконов.

- Нарушать целостность железобетонных вентиляционных блоков.

- Уменьшение площади сечения каналов в вентиляционных блоках.

- Другие самовольные изменения и вмешательства в работу системы вентиляции.

Для исключения конденсации влаги на ограждающих поверхностях необходимо осуществлять проветривание:

- Утром, днем и вечером путем создания притока воздуха через окна

- Непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в кухню должна быть закрыта, а окно в кухне открыто на проветривание). В случае если проектом предусмотрена кухня с балконом то при приготовлении пищи дверь должна быть закрыта, а створка балконной рамы и окно на балконе открыты на проветривание

- Во время влажных уборок

При оставлении квартиры на длительный срок двери в ваннных комнатах, санузлах и кухнях должны быть открыты.

4. Санитарно-эпидемиологические требования.

При эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается:

- Использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией.

- Хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещённых в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух.
- Выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.
- Захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролётов и клеток, чердачных помещений.

При эксплуатации жилых помещений требуется:

- Своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания.
- Проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).
- Вовремя проводить поверку всех приборов учета коммунальных ресурсов (электричество, вода, газ)

5. Требования пожарной безопасности.

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Запрещается закрытие аварийных выходов на балконах и лоджиях путём закрытия люков, демонтажа стремянок и т.п.

Квартиры оборудованы автономными пожарными извещателями.

Категорически запрещается:

Демонтировать датчики любые вмешательства в их устройство.

Заклеивать и закрывать датчики.

Необходимо производить регулярную очистку датчиков от пыли и раз в два года производить техническое обслуживание силами специализированной организации.

В случае срабатывания пожарной сигнализации необходимо взяв документы выйти из квартиры и эвакуироваться через лестничную клетку наружу.

Если эвакуационный выход отрезан пламенем или дымом необходимо выйти на балкон, открыть створки балконного остекления и ждать прибытия пожарного подразделения. При эвакуации силами пожарного подразделения необходимо выполнять инструкции пожарных.

Если квартира оборудована аварийным выходом – люк и лестница на балконе или лоджии, необходимо спуститься на этаж ниже и эвакуироваться через соседнюю квартиру.

6. Информация о правилах и о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

6.1. Нормативные сроки службы конструкций объекта долевого строительства

Номер п/п	Наименование конструкции	Срок службы и эксплуатации конструкции (при эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р))	Гарантийный срок
1	2	3	4
1.	Стены кирпичные	50 лет	5 лет
2.	Перекрытия железобетонные сборные	80 лет	5 лет

3.	Балконы, лоджии сборные железобетонные	60 лет	5 лет
4.	Полы - цементные - из керамической плитки по бетонному основанию - из линолеума безосновного	30 лет 60 лет 10 лет	5 лет В соответствии с паспортом производителя
5.	Перегородки кирпичные	50 лет	5 лет
6.	Двери и окна Оконные заполнения: - из ПВХ Балконные заполнения: - из ПВХ Дверные заполнения: - внутриквартирные - входные в квартиру - входные на лестничную клетку	40 лет 40 (ГОСТ 30674-99) 50 лет 40 лет 10 лет	В соответствии с паспортом производителя
7.	Внутренняя отделка - штукатурка-по каменным стенам - окраска в помещениях водными составами - окраска лестничных клеток водными составами - окраска эмалями: столярных изделий; радиаторов, лестничных решёток - оклейка стен обоями: обыкновенными	60 лет 4 года 3 года 8 лет 4 года 4 года	5 лет В соответствии с паспортом производителя отделочных материалов

6.2. Нормативные сроки службы оборудования объекта долевого строительства

Номер п/п	Наименование оборудования	Срок службы и эксплуатации оборудования	Гарантийный срок
1	2	3	4
Инженерное оборудование			
Водопровод и канализация.			
1.	Смесители	2 года	В соответствии с паспортом производителя
2.	Умывальники керамические	15 лет	В соответствии с паспортом производителя
3.	Унитазы керамические	15 лет	В соответствии с паспортом производителя

4.	Ванны стальные эмалированные	10 лет	В соответствии с паспортом производителя
5.	Счетчики холодной и горячей воды	12 лет	В соответствии с паспортом производителя
6.	Полотенцесушители никелированные	12 лет	В соответствии с паспортом производителя
7.	Трубопроводы холодной и горячей воды из полипропиленовых труб	50 лет	В соответствии с паспортом производителя
8.	Трубопроводы канализации из полипропиленовых труб	50 лет	В соответствии с паспортом производителя
Газовое оборудование			
9.	Газовая кухонная плита	10 лет	В соответствии с паспортом производителя
10.	Счетчик газовый	24 года	В соответствии с паспортом производителя
Система отопления			
11.	Радиаторы отопления	25 лет	В соответствии с паспортом производителя
12.	Стояки	30 лет	В соответствии с паспортом производителя
Электрооборудование			
13.	Внутриквартирные сети	40 лет	В соответствии с паспортом производителя
14.	Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	10 лет	В соответствии с паспортом производителя