

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«АРЕМЗ-1»**

**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), в  
«Многоэтажной жилой застройке с нежилыми помещениями, объектами инженерной инфраструктуры»,  
расположенной по адресу: г. Москва, ул. Вольная, д. 28,**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящая инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства: квартир (жилых помещений) разработана в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Инструкция содержит необходимую и достоверную информацию для участника долевого строительства (далее - Собственники) о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества (объекта долевого строительства), если иное не предусмотрено законом или договором.

Управляющая организация нежилых и жилых помещений для эксплуатации Многоквартирного дома (далее – МКД), а также сами Собственники несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию МКД в целом, в соответствии с заключенным договором на эксплуатацию между Управляющей организацией и Собственником.

Управляющая организация обеспечивает сохранность всей проектной и исполнительной документации на МКД и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Срок службы (эксплуатации) объекта долевого строительства – не менее 50 лет, периодичность капитального ремонта – 25 лет.

Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счет средств Собственников жилых помещений в МКД приведен в Приложении 1 к настоящей Инструкции.

В соответствии с СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» не допускается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных 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, лестничных пролетов и клеток.
- не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.
- не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

При эксплуатации объекта долевого строительства требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в объекте долевого строительства (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, лифтового хозяйства 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).

Собственник объекта долевого строительства несет бремя содержания данного помещения и общего имущества МКД.

Собственник объекта долевого строительства 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 МКД.

Собственники жилых помещений **обязаны допускать** в указанные помещения работников Управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, в случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

**2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

**2.1 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ:**

**1. подземная часть:**

- фундамент: армированная монолитная ж.б. плита;
- гидроизоляция фундаментной плиты и наружных стен подземной части (цоколя), соприкасающиеся с грунтом, - обмазочная за 2 раза битумной мастикой «Технониколь № 21».
- стены наружные – монолитные, бетон В30;
- стены внутренние – монолитные, бетон В30;
- перекрытие – монолитные, бетон В30, толщиной 200 мм.

**2. наземная часть:**

- стены наружные – 2-й этаж – монолитные, бетон В30, ячеистый блок, с утеплителем, навесной вентилируемый фасад из керамогранитных плит;
- наружные трехслойные навесные панели толщиной 280-450 мм.
- стены внутренние – монолитные сборные, толщиной 140 - 220 мм.

- перекрытие – монолитные, бетон В30, толщиной 200 мм.; плиты перекрытия толщиной 200 мм класс бетона плит перекрытия В27,5.
- лестничные марши и площадки из сборного железобетона (бетон класса В40 и В 22,5) и монолитные;
- конструкции технического этажа и кровли – сборные железобетонные стены и рамы, плиты покрытия сплошные плоские 140 мм.
- кровля мягкая, инверсионная.

## 2.2. ОКОННЫЕ БЛОКИ С ДВУХКАМЕРНЫМИ СТЕКЛОПАКЕТАМИ, ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИЙ.

Заполнение оконных проемов: блоки из ПВХ-профиля с двухкамерным стеклопакетом, внешний цвет RAL7026 внутренний белый обладают высокими защитными свойствами и рассчитаны на исправную службу (не менее 5-ти лет) при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Балконные двери квартир, окна лестнично-лифтового узла установлены с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ профилях. В остеклении лоджий и балконов применен холодный одинарный алюминиевый профиль. Цвет профиля – RAL7026. Окна и двери витражей 1 этажа заполнены двухкамерным стеклопакетом в алюминиевом профиле RAL 7026.

Оконные конструкции, наряду с системами отопления и вентиляции являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. В процессе эксплуатации изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в приложении № 2 к данной Инструкции.

Рекомендуемая температура воздуха в жилых помещениях 20-22°C и относительная влажность 45-30%. Указанный температурно-влажностный режим в холодный период года является оптимальным, поддержание такого режима существенно снижает вероятность образования конденсированной влаги на поверхности изделий внутри помещения. Более высокие показатели относительной влажности (до 60%) сопровождаются частыми явлениями образования влаги (конденсата). Если относительная влажность в помещении превышает 60% - конденсат в холодный период года неизбежен.

Поскольку режимы проветривания сопровождаются временным снижением тепло- и шумозащитных свойств окна, рекомендуется кратковременный (5-10 мин.) режим проветривания два-три раза в день. В зимнее время помещение заполняется холодным сухим воздухом, предметы и стены в комнате не успевают остыть, а температура воздуха в помещении быстро восстанавливается.

Для герметизации притворов между рамой (коробкой) и створкой установлен уплотнитель, устойчивый к воздействию влаги и ультрафиолетового излучения. Во избежание проблем, связанных с не герметичностью оконных притворов необходимо исключить попадание на уплотнители посторонних веществ, кроме воды и специальных моющих средств.

В процессе эксплуатации во избежание повреждения глянца на поверхности профиля не допускайте его контакта с абразивными материалами, растворителями, кислотными или щелочными растворами.

Возникновение проблем, связанных с незначительным продуванием при закрытой створке, может быть следствием ремонтных работ или длительной эксплуатации вблизи оживленных магистралей, как правило, уплотнители загрязняются, возможно слипание основания и лепестка уплотнителя или небольшая гофра. Проведите мероприятия по очистке уплотнителя, расправьте лепесток, распределите уплотнитель равномерно (без гофр) по периметру створки.

При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. **Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.**

### 2.2.1 Эксплуатация оконных приборов

На оконных блоках установлена фурнитура, позволяющая открывать окна в разных положениях. Для этого достаточно повернуть запорную ручку в нужном направлении.

Функциональные возможности фурнитуры и режимы работы створки представлены в таблице 1.

Таблица 1. Режимы работы створки:

Режим работы створки	Положение запорной ручки	Положение створки относительно коробки
Створка закрыта	Ручка располагается вертикально, свободным концом вниз	Створка герметична, прижата к коробке по всему периметру
Створка распахнута	Ручка располагается горизонтально	Створка может быть повернута относительно вертикальной петлевой оси
Створка откинута	Ручка располагается вертикально, свободным концом вверх	Створа может быть повернута (откинута) относительно нижней горизонтальной оси

### 2.2.2 Требования по безопасности и меры предосторожности.

Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении.

Не допускается сильного нажима или удара створки об откос.

При ветре и сквозняке окна и двери должны быть закрыты на запор. Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.

При проветривании помещения не подкладывайте под створку предметы (например, деревянный брусок), т.к. это приводит к расшатыванию фурнитуры, а в последующем к неплотному закрыванию створки или же к её негодности (лучше установить ограничитель открывания).

Обязательно удалить защитную плёнку, так как при длительном воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), её клеящий слой может повредить поверхность пластика.

При повышенной влажности в зимних условиях (30-45%, максимально допустимая 60%), в связи с полной герметичностью изделия из ПВХ-профиля, возможно образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета ПВХ-профиля и окна. Для предотвращения этого явления необходимо регулярно проветривать помещение.

При мойке изделий из ПВХ-профиля применять только специальные средства для очистки и ухода, не разрушающие профиль.

При мойке профиля использовать фланелевую ткань.

RAL и раскладку стеклопакетов оставить в соответствии с проектной документацией.

### 2.2.3 Правила ухода за оконными блоками.

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

Уход за ПВХ-профилем: грязь, которая оседает на поверхностях пластиковых и алюминиевых частей окон в процессе эксплуатации, удаляется с помощью воды или нейтрального моющего средства, не содержащего растворителей.

Указания по очистке стеклопакетов от загрязнений. Грязь, которая оседает на поверхностях стеклопакетов в процессе эксплуатации, удаляется с помощью воды или нейтрального моющего средства, не содержащего растворителей. Моющее средство необходимо нанести на центральную часть стеклопакета, затем мягкой салфеткой или ветошью удалить грязь со всей его поверхности. При использовании моющего средства в аэрозольной упаковке его необходимо наносить с расстояния 200-300 мм от поверхности стекла.

Уход за уплотнителями. Для того чтобы уплотнители сохраняли работоспособность необходимо протирать их дважды в год обычным моющим средством, теплым мыльным раствором или средством для ухода за уплотнителями или силиконовую смазку.

Уход за оконной фурнитурой. Не реже двух раз в год необходимо проводить работы по техническому обслуживанию. Все подвижные детали и места запоров фурнитуры необходимо смазывать. В процессе смазки металлических деталей следует избегать попадания средства для смазки фурнитуры на уплотнители.

**ВАЖНО:** уход за оконными конструкциями, регулировку и обслуживание фурнитуры оконных блоков и алюминиевого профиля остекления лоджий ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СОБСТВЕННИКОМ КВАРТИРЫ САМОСТОЯТЕЛЬНО.

## 2.3 ДВЕРНЫЕ БЛОКИ

Входные двери в квартиры - деревянные усиленные (ДПУ21-10).

Межкомнатные двери – глухое полотно, сотового заполнения с фурнитурой и наличниками.

### 2.3.1 Рекомендации по эксплуатации дверных блоков:

- Запрещается нагружать верхнюю полку коробки двери во избежание проседания конструкции и провисания полотна двери;
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать предусмотренными для этого маслами.
- 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. Не следует использовать для чистки двери химические средства, ими можно испортить окрас и отделку.
- Запрещается попадание монтажной пены на ригель замков, в скважины личинок, в глазок, все это приведет к выходу из строя комплектующих двери.
- При замене входной двери внешний цвет двери необходимо оставить без изменения.

## 2.4. ПОЛЫ

Согласно заключённым договорам участия в долевом строительстве – квартира передаётся инвестору с устройством «чистовых полов».

Кухня: по плите перекрытия укладывается пароизоляционная пленка, затем укладывается плита ГВЛ с креплением саморезами, для адгезии на поверхность плит ГВЛ наносится слой бетоноконтакта с последующей укладкой керамической плитки.

Комнаты: по плите перекрытия укладывается подложка, затем плита ГВЛ, затем подложка и настилка ламината,

Сантехнические кабины (готовые): гидроизоляция и стяжка выполнена в заводских условиях с последующей настилкой керамической плиткой по клею.

- установка плинтусов и заглушек на трубы системы отопления;

## 2.5. СТЕНЫ

- частичное выравнивание поверхностей стен шпатлевкой;
- оклейка стен обоями для последующей окраски;

## 2.6 ПОТОЛКИ

- частичное выравнивание поверхности штукатурными смесями;

- установка потолочных плинтусов (пенополистирол);
- окраска водоэмульсионной краской.

### 3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

В объекте долевого строительства установлены элементы общедомовой пожарной сигнализации в составе: дымовые пожарные извещатели ИП 212-90, ручные пожарные извещатели ИПР-Кск, а также автономные дымовые пожарные извещатели (АДПИ) ИП 212-40. При срабатывании двух пожарных извещателей, либо несанкционированном демонтаже, запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта. При срабатывании ручного извещателя возвратная кнопка фиксируется, для ее возврата в исходное положение используется специальный ключ.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в автономном извещателе или самого извещателя. Пользоваться ручными извещателями (кнопками) следует только в случаях пожарной опасности.

Для кабельных линий системы пожарной сигнализации, проложенных в квартире, срок службы составляет не менее 30 лет.

При соблюдении правил эксплуатации оконечные устройства слаботочных систем имеют срок службы, определенный паспортом.

### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

#### 4.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Электроснабжение объекта долевого строительства осуществляется от установленного на этажах распределительного устройства УЭРВ-1, в котором смонтированы прибор учета электроэнергии и электромеханический автоматический выключатель дифференциального тока с током утечки 100 мА на вводе в каждую квартиру. Ввод в квартиру от УЭРВ-1 до квартирного щитка (ЩК) выполняется однофазным. Расчетная нагрузка на вводе объекта долевого строительства (Pp) составляет 10,0 кВт. От ЩК проложены кабельные линии до всех точек квартирных потребителей. Для предотвращения поражением электрическим током предусмотрены: повторное заземление с использованием контура заземления, проложенного по периметру здания на расстоянии 1м от фундамента, молниезащита, защитное зануление электроустановки, основная система уравнивания потенциалов на вводе в МКД, дополнительная система уравнивания потенциалов в объектах долевого строительства, силовая сеть квартир подключена через устройство защитного отключения с током срабатывания до 30 мА.

##### 4.1.1 Рекомендации по эксплуатации:

- Вытягивая вилку, придерживайте корпус розетки рукой. Со временем крепления ослабевают, и вы вырвете розетку вместе с проводами.
- Если при вытягивании вилки из розетки вы заметили искрение или усилие при коммутации ослабло, поменяйте розетку, не дожидаясь, пока вилка к ней приплавится.
- При срабатывании защитного устройства примите меры к поиску места повреждения, а не устраняйте его многократным включением автомата или УЗО. Короткое замыкание само собой не исчезнет.
- Не перегружайте сеть. При покупке нового электроприбора оцените его мощность и возможность подключения совместно с уже имеющимися.
- Не пользуйтесь удлинителями для постоянного подключения мощных бытовых приборов: электронагревателей, стиральных или посудомоечных машин, электроплиток. Для них смонтируйте отдельные линии питания с защитой персональными автоматами и (или) УЗО.
- При наличии вилке электроприбора вывода для подключения к заземляющему контакту, используйте для подключения только соответствующие розетки.
- **Не оставляйте включенные приборы без присмотра.**
- При появлении запахов горелой изоляции или дыма немедленно отключите все электроприборы и питание объекта долевого строительства. Примите меры к обнаружению источника запаха. **При пожаре немедленно отключите питание** – это поможет минимизировать последствия и позволит пожарным немедленно приступить к работе.
- При исчезновении напряжения не прикасайтесь к токоведущим частям, на которых оно пропало, в процессе поиска причины. Если отключение связано не с неисправностью в вашей электропроводке, **напряжение может появиться в любой момент.**

#### ВНИМАНИЕ:

Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, монтировать люстры и другой электротехнической продукции при включенном электропитании в сети.

#### 4.2. Системы связи.

Квартира может быть подключена к сетям телефонизации, Интернет, радиофикации, телевидению по желанию собственника и согласованию с эксплуатирующей организацией от оператора связи ПАО «МГТС».

Внимание: Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

Системы доступа.

Квартира имеет возможность подключения к аудиомофонной системе. Абонентское переговорное устройство (трубка)

установлены в каждой квартире жилого комплекса.

Система учета потребления тепла и воды:

Приборы учета горячего и холодного водоснабжения, а также теплоснабжения, подключены кабельными линиями к общедомовой системе учета энергоресурсов. При проведении работ, создающих опасность повреждения кабельных линий, необходимо связаться с эксплуатирующей организацией.

Сроки службы:

Для кабельных линий слаботочных систем, проложенных в квартире, срок службы составляет не менее 30 лет.

При соблюдении правил эксплуатации оконечные устройства слаботочных систем имеют срок службы, определенный паспортом.

### 4.3. Вентиляция.

В квартирах предусмотрена естественная вытяжная вентиляция. Удаление воздуха осуществляется из помещений санузлов и кухонь через шахты с каналами-спутниками в строительном исполнении.

Поступление свежего воздуха предусмотрено через открывающиеся створки окон. Вытяжная вентиляция жилых комнат предусмотрена через санузлы и кухни.

Для нормальной работы системы вентиляции квартир и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха. Для этого необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапана приточной вентиляции.

Расчетный расход воздуха естественной вентиляции обеспечивается при температурах внешнего воздуха ниже +5С. При температуре внешнего воздуха выше +5С вентиляцию необходимо осуществлять с помощью открывающихся створок окон - проветриванием.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, что ведет к возникновению плесневых грибов.

**Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Необходимо следить за чистотой решеток, а при необходимости производить чистку.**

**Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.**

Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

При установке дополнительных вытяжных вентиляторов (включая вытяжные зонты на кухонной плите), выброс от которых производится в общедомовую естественную вытяжную вентиляционную шахту строго соблюдать количество удаляемого из помещений воздуха (пропускную способность вентиляционной шахты, предусмотренную проектом).

В кухнях рекомендуется располагать над кухонными плитами зонт с фильтрующим элементом без подключения к вентиляционным каналам квартиры.

### 4.4. Кондиционирование.

Кондиционирование квартир осуществляется собственниками жилья. В квартирах предусмотрена возможность установки сплит и мультисплит-систем с установкой наружных блоков в специальных нишах (корзинах) на фасаде здания. Максимальная нагрузка на корзины для кондиционеров – 70 кг.

### 4.5. Система дымоудаления и подпора.

Дымоудаление, подпор и компенсация воздуха, входящие в состав противодымной вентиляции, являются одними из главных элементов систем противопожарной защиты жилых зданий.

Это специальная техническая система, которая может работать в автоматическом или ручном режиме. Ее основная задача состоит в создании необходимого промежутка времени при пожаре, в течение которого люди смогут безопасно эвакуироваться из здания.

Эта система призвана решать целый ряд задач:

- предотвращение распространения токсичного дыма по всему помещению;
- обеспечение чистого воздуха на маршрутах эвакуации людей;
- обеспечение оптимальных условий для работы спасательных служб;
- размещение надежно защищенных зон безопасности от пожара на каждом этаже;
- система подпора воздуха обеспечивает чистым воздухом лестничные клетки, тамбур-шлюзы и шахты лифтов.

Оборудование противодымной вентиляции входит в состав общего имущества дома и крайне важно, чтобы оно использовалось по назначению и находилось в надлежащем состоянии.

При возникновении пожара включаются механические системы противодымной вытяжной вентиляции коридоров жилой части, соответствующие им системы компенсации дымоудаления, а также системы подпора воздуха в шахты лифтов, тамбур-шлюзы, лестничные клетки, расположенные в зоне возникновения пожара, а также в зоны безопасности маломобильных групп населения.

### 4.6. Отопление.

Система отопления однотрубная с замыкающими участками у конвекторов «Сантехпром АВТО» и биметаллических секционных радиаторов «Сантехпром БМН», с автоматическим регулированием теплопередачи с помощью термостатических клапанов на вводе в прибор фирмы «Данфосс» и с прибором учета тепла типа «распределитель».

Регулировка температуры в помещении, выполняется с помощью встроенных терморегулирующих кранов каждого прибора отопления.

#### 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 приборы отопления посторонними предметами, т.к. это препятствует нормальной конвекции воздуха, что приводит к переохлаждению помещения;

Не допускается отключение или частичное снижение мощности системы отопления во время отопительного сезона, т.к. возможно промерзание ограждающих конструкций. Промерзание ограждающих конструкций может привести к аварийной ситуации всего дома;

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

Не допускается любая модернизация системы отопления, не согласованная надлежащим способом с обслуживающей компанией.

Не допускается оказывать механические нагрузки на приборы отопления;

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 установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях, подключенных к центральному отоплению.

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).

При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

!!! Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии.

#### **4.7. Водоснабжение и канализация.**

##### **Водоснабжение и сантехническое оборудование**

###### **Собственники квартир обязаны:**

Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны.

Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

При обнаружении неисправностей следует немедленно перекрыть вводные краны в квартиру и вызвать специалиста.

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 (вводных кранов) стояков холодного и горячего водоснабжения.

Не допускается занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Не допускается заделывать без организации доступа проходящие через квартиру транзитом коммуникации.

Для осмотров и производства всех видов работ необходимо обеспечить доступ ко всем элементам систем где имеются любые соединения, ответвления и установлено запорное, регулирующие или иное оборудование, путем установки ревизионных люков размер которых обеспечит производство необходимых работ.

Система водоснабжения состоит из хозяйственно-питьевого водопровода, горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения в подвале и тех. этаже установлена запорная арматура для отключения стояков во время ремонта, отключение стояков выполняется сотрудником управляющей компании по заявке собственника помещения.

!!!При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводов к приборам.

!!!Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно инструкции завода изготовителя.

!!!При эксплуатации систем не разрешается самовольно устанавливать дополнительное насосное оборудование.

!!!При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

##### **Квартирный учет воды.**

На вводе водопровода в квартирах установлены приборы учета горячей и холодной воды.

Перед счетчиками установлены фильтры грубой очистки, а после счётчика – обратный клапан.

При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок, указанный в паспорте фильтра).

Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом.

Категорически запрещено вскрывать корпуса счетчиков и нарушать пломбы, установленные на приборах.

Категорически запрещено нарушать соединение импульсных линий для передачи данных системе АСКУВ.

Приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию и квалификационную группу по технике безопасности.

### Канализация и водостоки

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Сеть внутреннего водостока монтируется из чугунных и полипропиленовых труб. !!! Канализационные сети предназначены для перемещения не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.
- ртуть, иные жидкие металлы, металлические опилки;
- химически агрессивные вещества, в том числе токсичные;



**КАНАЛИЗАЦИЯ - НЕ ПОМОЙКА!**

Нарушение правил пользования системой канализации приводит к сбоям в ее работе, может стать причиной засоров, затопления квартир, подвала дома или придомовой территории.

**ЗАПРЕЩЕНО БРОСАТЬ В УНИТАЗ:**

остатки пищи	окурки	подгузники	жир
бытовой мусор	строительный мусор	средства гигиены	наполнители туалетов
тряпки	влажные салфетки	ватные палочки	средства контрацепции

!!! При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом.

### Узлы учёта.

Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.

Надлежащая техническая эксплуатация приборов учёта, 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 помещение для сверки показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 мес. или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими, и производится перерасчёт исходя из

нормативов потребления.

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

#### **Рекомендации по эксплуатации системы водоснабжения и водоотведения. Собственники квартир обязаны:**

Замена либо ремонт системы водоснабжения и водоотведения должны выполняться строго специализированными организациями, или представителями управляющей компании.

Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и при необходимости обратиться в Управляющую организацию.

Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;

Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

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-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

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

Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов 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 раз в 3 мес или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими, и производится перерасчёт исходя из нормативов потребления.

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

### **5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

-содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;

-соблюдать чистоту и порядок в подъезде, 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 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.

#### **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 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.

## **6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

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

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

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению работоспособности вентиляционных шахт;
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и изменению 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 государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

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

Приложение №1

### **Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств собственников.**

#### **Сантехнические работы:**

- устранение засоров канализации в офисе;
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
- смена вентиляционной головки кранов смесителей;
- смена смесителя для умывальника;
- замена умывальников, моек, раковин;
- ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- установка запорной арматуры к смывному бачку;
- замена смывного бачка;
- замена унитазов всех видов;
- смена смывной трубы;
- установка кронштейнов под санитарные приборы.

#### **Электромонтажные работы:**

- смена неисправного выключателя (для скрытой проводки с пробивкой гнезд);
- смена неисправной штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- установка электросчетчика;
- прокладка электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в нежилое помещение;
- установка осветительных приборов.