

**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства(квартиры)
к Акту приема-передачи квартиры
от «___» 20___ года
по Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ года**

**ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры),
расположенного в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Большая Почтовая, дом 30, строение 1**

**Застройщик: Акционерное общество «Московский ткацко-отделочный комбинат»
Генеральный подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «Монолит КапиталСтрой»
Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Юнисервис»**

Экземпляр инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры) получил

Участник долевого строительства

«___» _____ 20__ г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.
2. Сведения об основных конструкциях.
3. Сведения об инженерных системах квартиры.
4. Санитарно-эпидемиологические требования.
5. Требования пожарной безопасности.
6. Переоборудование и перепланировка квартиры.
7. Гарантийные обязательства.

Перечень нормативных документов:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ);
3. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170;
4. Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25;
5. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;
6. Федеральный закон от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
7. Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года № 390;
8. СП 54.13330.2011. Здания жилые многоквартирные (в части, включенной в Перечень национальных стандартов);
9. СП 50.13330.2012. Тепловая защита зданий;
10. СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых домах и помещениях;
11. СанПиИ 2.1.4.2496-09. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения;
12. СП 23-101-2004. Проектирование тепловой защиты зданий;
13. ГОСТ 30494-2011. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях;
14. ГОСТ 30674-99. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия;
15. ГОСТ 30777-2012. Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия;
16. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»;
17. СП 124.13330.2012. Тепловые сети;
18. МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации, утвержденные Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. № 168.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры) разработана в соответствии с действующим законодательством, и передается АО «МТОК» (далее по тексту - «Застройщик») участнику долевого строительства одновременно с подписанием акта приема-передачи квартиры.

Данная инструкция содержит информацию, необходимую участнику долевого строительства (собственнику квартиры) для обеспечения надлежащей и безопасной эксплуатации квартиры, далее по тексту - «Квартира», по назначению в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Права и обязанности собственника Квартиры установлены Жилищным кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами законодательства.

Управляющей организацией по состоянию на дату подписания участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, привлечённой в соответствии с действующим законодательством к управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Большая Почтовая, дом 30, строение 1, в котором расположена Квартира (далее по тексту - «Многоквартирный дом»), является ООО «Юнисервис» (далее по тексту - «Управляющая организация»).

Управляющая организация оказывает собственникам помещений в Многоквартирном доме услуги по управлению Многоквартирным домом, а также выполняет работы по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества Многоквартирного дома на протяжении всего срока эксплуатации Многоквартирного дома. Управляющая организация обеспечивает сохранность всей проектной и исполнительной документации по строительству Многоквартирного дома, полученной от Застройщика.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества Многоквартирного дома установлен Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170, а также иными нормативно-правовыми актами действующего законодательства.

Перечень работ и услуг Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества Многоквартирного дома определяется договором управления Многоквартирным домом, заключаемым участником долевого строительства (собственником Квартиры) с Управляющей организацией в дату подписания данным лицом акта приема-передачи Квартиры.

Собственник Квартиры самостоятельно и за свой счет осуществляет эксплуатацию, содержание и ремонт инженерных систем и оборудования, конструктивно предназначенных для использования Квартиры, и не являющихся общим имуществом Многоквартирного дома (далее по тексту - «Инженерное оборудование Квартиры»), в том числе:

- инженерных систем холодного и горячего водоснабжения в Квартире от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля (без самого вентиля);
- инженерной системы отопления Квартиры от гребенки стояка от первого отсекающего вентиля (без самого вентиля);
- системы канализации в Квартире от ее врезки в стояк;
- приборов учета потребления электрической энергии, холодной, горячей воды и тепловой энергии, предназначенных для учета потребления соответствующих коммунальных ресурсов, предоставленных в отношении Квартиры;
- ванн, унитазов, раковин, моек, душевых кабин, смесителей, водонагревателей, отопительных приборов и иного оборудования, установленных в Квартире;
- электрических сетей, смонтированных внутри Квартиры, электрических розеток, выключателей и т.д.;
- сетей связи, учёта ресурсов, пожарной сигнализации и радиовещания;
- оконных и дверных заполнителей (включая входную дверь в Квартире);
- иного имущества и оборудования, обслуживающих Квартиру, и не являющихся общим имуществом Многоквартирного дома.

Собственник Квартиры обязан поддерживать Квартиру и Инженерное оборудование Квартиры в надлежащем техническом состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений в Многоквартирном доме, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, установленные законодательством.

Собственник Квартиры обязан выполнять установленные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании Квартиры.

Собственник Квартиры обязан нести расходы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

Собственник Квартиры обязан незамедлительно уведомлять диспетчерскую службу Управляющей организации о любых аварийных и иных чрезвычайных ситуациях, связанных с нарушением надлежащего функционирования Инженерного оборудования Квартиры, принимать необходимые меры по устранению данных ситуаций и их последствий, а также участвовать в проведении осмотров, составлении актов и иных документов, связанных с возникновением, устранением таких ситуаций и их последствий.

Не допускается:

- устанавливать на крыше и размещать на фасадах Многоквартирного дома любое оборудование (включая кондиционеры), а также использовать иное общее имущество Многоквартирного дома в любых целях, без соответствующего разрешения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Основные характеристики Многоквартирного дома: количество этажей: 17+1 подземный; общая площадь: 32471,4 кв.м.; общая площадь квартир: 16994,2 кв. м.; количество квартир: 187 шт., в том числе: однокомнатных - 0 шт., двухкомнатных - 40 шт., трехкомнатных - 126 шт., четырехкомнатных - 9 шт., пятикомнатных - 12 шт.; количество встроенных нежилых помещений: 8 шт.; количество машино-мест - 137 шт. Материал фундамента: монолитная армированная ж/б плита; материал наружных стен и каркаса: из прочих материалов; материал перекрытий: монолитные железобетонные конструкции. Класс энергоэффективности: корпус 10 - В+; корпус 11 - А; корпус 12 - А+. Сейсмостойкость: V.

Квартира в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве передана Застройщиком участнику долевого строительства без отделки, и без установки сантехнического

оборудования.

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

Оконные блоки, установленные в Квартире, изготовлены из ПВХ-профиля, и оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

- 1) при открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается;
- 2) чтобы открыть (распахнуть) створку окна, *ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение* (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание);

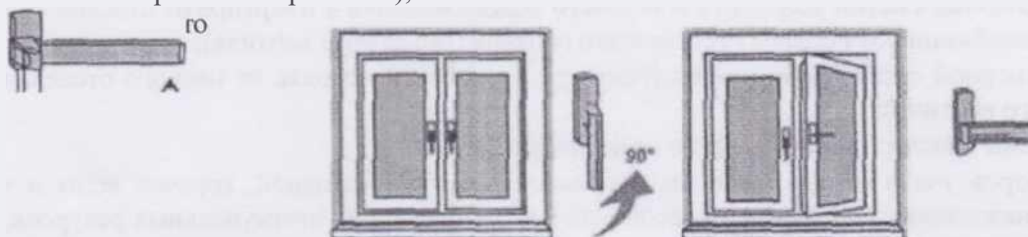
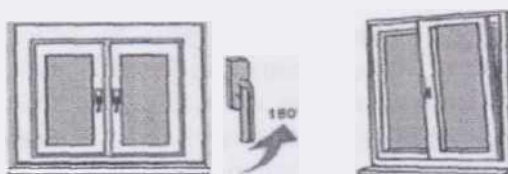


Рис.1

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



Закрнто. Рис.2

- 4) для запираия створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрнто» на Рис. 2);
- 5) для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).
- 6) для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрнто».



Рис3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить, и не смазывать

все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

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

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- счищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Необходимо использовать для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Не допускается:

- касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- попадание посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- производить замену балконных дверей, окон, ограждения балконов и лоджий, нарушающих единое оформление фасадов здания.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИРЫ

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в МОПах Многоквартирного дома установлены этажные

щиты типа УЭРМ. В щитах установлены трехфазные электро-счетчики электронного типа Меркурий 236ART (5-60А) и вводной автоматический выключатель (для учёта и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

Расчетная электрическая нагрузка электроприемников на квартиру (в зависимости от квартир) составляет 10-22кВт 380 В;

Ввод в квартиру от этажного распределительного щита УЭРМ выполнен кабелем ВВГ-нг лс 5x4(10)мм² (в зависимости от квартиры) в ПВХ трубе за подвесным потолком МОП и заведен в квартиру кЩМ

Внутри Квартиры у входной двери смонтирован щит механизации ЩМ, включающий автомат и розеточную группу. На DIN-рейках установлены автоматические выключатели 1 p= 10А (осветительные сети), Ip= 16А (розеточные сети). В Квартире собственником устанавливаются розетки с защитным контактом.

Групповые внутриквартирные силовые сети и сети освещения выполняются собственником по разработанному проекту организацией имеющей СРО на данный вид работ и согласованный с Управляющей компанией.

Быстродействующий защитный выключатель АД 14 (дифференциальный автомат) устанавливается в закрытых электрощитах на лестничной клетке, на каждом этаже, для каждой квартиры.

Групповая осветительная сеть в Квартире монтируется собственником, 3-х проводной:

- проводом с медными жилами 1x1,5 кв. мм (осветительные сети);
- проводом с медными жилами 1x2,5 кв. мм (розеточные сети).

Групповые сети прокладываются в винилопластиковых трубах, замоноличенных в плитах перекрытий и стеновых панелях. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально, ниже розеток проводок 220 В не имеется.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется искусственные заземлители - контур заземления вокруг Многоквартирного дома с заземлителями.

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

Управление общедомовым освещением принято по проекту автоматическое.

В мокрых зонах Квартиры Застройщиком в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома выполнено уравнивание потенциалов (заземление).

Условия эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

Не допускается:

- устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети
- Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов и коробки уравнивания потенциалов КУП во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника. Для дополнительной защиты пользующихся ванной от поражения

«блуждающими» токами, в ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов (КУП), т.е. специальный прилив на корпусе ванны или поддона душевой кабины должен быть при их монтаже присоединен медным проводом сечением не менее 4 мм² к специальной колодке системы КУП.

ВНИМАНИЕ!

Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика может выполняться нанятым собственником квалифицированным электротехническим персоналом, а пломбирование счетчика, должно выполняться только уполномоченным представителем Управляющей организации.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления; проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием; эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник Квартиры.

Технологический регламент по замене квартирных электросчетчиков, находящихся на гарантии.

В случае выхода из строя квартирного электросчетчика, находящегося на гарантии собственнику Квартиры необходимо:

1. Обратиться в энергоснабжающую организацию с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления дефектного акта.
2. Обратиться в Управляющую компанию для уточнения контактного телефона электромонтажной организации, производившей установку счетчика.
3. Подать заявку в электромонтажную организацию на вызов электрика.
4. Обеспечить доступ электрика в Квартиру в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены. Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;

- отсутствия паспорта на электросчетчик;

- наличия изменений в электрической схеме Квартиры, а также переносе либо заглоблении квартирного щитка.

При выявлении выше перечисленных факторов все работы по ремонту или замене электросчетчика производятся за счет собственника Квартиры.

3.2. Системы связи

Разводка сетей связи по Квартире осуществляется собственником самостоятельно.

Телефонизация и интернет.

Распределительные патч-панели типа PP2-19-24-8P8C-C5e-110D смонтированы в нишах слаботочных стояков на каждом этаже Многоквартирного дома. Ввод в квартиру осуществляется по отдельному договору с оператором связи (провайдером)

Радиофикация.

Ввод сети радиофикации в Многоквартирный дом предусмотрен от цифрового коммутатора, установленной в диспетчерской (до спуска в стояк). Вертикальная (стояковая) разводка выполнена кабелем, проложенным в слаботочных отсеках. От слаботочного отсека этажного щитка до Квартиры сеть радиофикации выполнена в гофротрубе, открыто по потолку МОП. Подключение провода к радиорозеткам и ограничительным коробкам, установленным в шкафу, выполнено шлейфом безразрывно. Радиорозетки должны быть установлены на расстоянии не далее одного метра от электророзеток.

Телевидение.

Приём TV осуществляется от оптического приемника. Абонентские ответвители установлены в слаботочных отсеках этажных щитов. Ввод в квартиру осуществляется по отдельному договору с оператором связи (провайдером)

Система контроля доступа.

На первых этажах в непосредственной близости у входных дверей в подъезды установлены

видеодомофоны. В жилых помещениях имеется ввод кабеля для самостоятельной установки домофонных трубок системы контроля доступа. Видеомониторы передаются собственнику при приемке квартиры.

Не допускается:

устанавливать на крыше и фасадах Многоквартирного дома любое оборудование связи, включая индивидуальные антенны, без разрешения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3. Вентиляция

В жилой части Многоквартирного дома предусмотрена принудительная вытяжная вентиляция из кухонь, туалетов и ванных комнат. Вытяжка воздуха предусмотрена через воздуховоды по системе спутник - коллектор. Компенсация удаляемого воздуха осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

Условия эксплуатации:

Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков (пункт 2 настоящей инструкции).

Для возможности циркуляции воздуха и обеспечения требуемого воздухообмена двери в помещении ванных комнат и туалетов должны быть с зазором 20 мм по низу дверного полотна.

Не допускается:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных каналов, переделка их может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;

- установка дверей в ванных комнатах и туалетах без зазоров внизу может привести к нарушению воздухообмена в Квартире;

- присоединение к системе вентиляции приборов и оборудования, не отвечающих требованиям проектной документации по строительству Многоквартирного дома и техническим регламентам.

3.4. Центральное отопление

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

Теплоноситель в системах отопления - горячая вода с параметрами 90-70° С (после узла смешения, установленного в тепловом пункте).

Система отопления квартир - двухтрубная, с попутным движением теплоносителя.

Система отопления здания - двухтрубная тупиковая с нижним расположением магистралей. Для отопления эвакуационных лестниц, тамбуров лифтовых холлов предусмотрены отдельные стояки с установкой приборов отопления.

В качестве нагревательных приборов в помещениях предусмотрены стальные панельные радиаторы. На отопительных приборах установлены термостатические регулировочные клапаны. Для регулировки теплоносителя Квартиры установлены теплосчётчики в поэтажных шкафах отопления. Все магистральные трубопроводы покрыты теплоизоляцией.

Условия эксплуатации:

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

• обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации или Управляющей организации в соответствии с заключённым договором с ресурсоснабжающей организацией.

Не допускается:

• заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей Многоквартирный дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;

• заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения;

- закрывать радиаторы пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.

3.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя, расположенного в ИТП. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С (в соответствии нормативными документами).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в паркинге, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры, регуляторов давления установлены счётчики расхода холодной и горячей воды, отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения. Холодная, горячая вода от горизонтальных магистралей подаётся по стоякам поквартирно. Водоразборные стояки ГВС кольцуются и присоединяются к циркуляционному трубопроводу. Все трубопроводы покрываются теплоизоляцией.

На каждом этаже корпусов К1 1, К12 проходят стояки противопожарного водопровода. На каждом этаже установлены пожарные шкафы (с кранами, рукавами и стволами, огнетушителями). На ответвлениях противопожарной сети предусмотрено установка 2 пожарных патрубков Д80мм. с обратными клапанами, задвижками, соединительными головками для пожарных автомашин. В квартирах всех корпусов на стояке системы ХВС предусмотрен кран для подключения квартирного пожарного шкафа. В мусорокамерах 1-го этажа установлены спринклеры.

Внутренняя сеть канализации проложена открытым способом в цокольном этаже, со стояками в санузлах и кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. Для удаления ливневых стоков предусмотрена отдельная система, с установкой кровельных обогреваемых воронок.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключённым с Управляющей компанией договором.

Условия эксплуатации:

Собственник Квартиры обязан:

- не допускать поломок, установленных собственником в Квартире, санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и 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.

Не допускается:

- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;
- чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

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

3.6. Мусоропровод

Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через

загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для твёрдых бытовых отходов.

В случае оборудования Многоквартирного дома на его прилегающей территории контейнерных площадок для сбора мусора и твёрдых бытовых отходов (ТБО), утилизация мусора, пищевых и ТБО производится в контейнеры для сбора бытовых отходов.

Не допускается:

- сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;
- пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чем следует сообщить администратору Управляющей организации;
- сбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для сбора бытовых отходов. Сброс строительных отходов и крупногабаритного мусора производится в специальные бункеры - накопители.

3.7. Лифты

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

Не допускается:

- перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов;
- нарушение правил эксплуатации лифтов, размещенных в кабинах лифтов.

3.8. Системы кондиционирования

Наружный блок кондиционера устанавливается собственником Квартиры на балконе в районе вентилируемого участка ограждений.

Наружный блок устанавливается на специальные опоры, крепящиеся непосредственно к плите основания балкона.

Дренаж от наружного и внутреннего блоков необходимо проводить в канализацию помещения.

Не допускается:

- установка внешнего блока кондиционера на фасады Многоквартирного дома;
- устройство отверстий в фасаде, в том числе для прокладки инженерных коммуникаций;

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственник Квартиры обязан соблюдать санитарно-гигиенические правила, в частности:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) 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 прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в Квартире.

Условия эксплуатации:

- 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;

- собственник Квартиры обязан бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Не допускается:

- размещать на балконах и лоджиях тяжёлые предметы;
- хранить в Квартире и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- в первые два года эксплуатации Многоквартирного дома с даты его ввода в эксплуатацию, 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, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170);
- на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- выполнение в Квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1. ОПОВЕЩЕНИЕ О ПОЖАРЕ

Квартира оборудована системой автоматической пожарной сигнализацией в плане установки двух адресных дымовых извещателей, адресного ручного извещателя и по одному автономному дымовому извещателю для каждой комнаты. Сигналы о пожаре, неисправности извещателей подаются в единую диспетчерскую комплекса. Все действия связанные с изменением структуры системы АПС (демонтаж, перенос, добавление извещателей и пр.) в обязательном порядке должны быть согласованы с Управляющей компанией.

5.2. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОЖАРЕ

5.2.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по телефону 01, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

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

5.2.3. В случае возникновения пожара или задымления на основном пути эвакуации в каждой квартире предусмотрен дополнительный путь: на лоджиях имеется глухой простенок шириной 1.2 м, предназначенный для нахождения человека, ожидающего эвакуации при помощи пожарной лестницы.

Не допускается:

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

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

Переоборудование инженерных систем и перепланировка Квартиры 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. Замена балконных дверей, окон, конструкций балконов, устройство проёмов, штроб, козырьков и т.д., нарушающих общее фасадное оформление запрещается.

Не допускается переоборудование и перепланировка Квартиры:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций Многоквартирного 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 (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и водоотведения) Многоквартирного дома;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов Многоквартирного дома;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов Многоквартирного дома или Квартиры;
- для использования Квартиры под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках Квартиры, полученные в результате 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 требований действующего законодательства о порядке проведения и согласования перепланировки или переоборудования Квартиры, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и Управляющей организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок в отношении Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на иное имущество, входящее в комплектацию Квартиры, в том числе: двери, включая дверные ручки, окна равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества, но не более 3 (Трех) лет с даты передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче помещения в Многоквартирном доме.

По вопросам исполнения гарантийных обязательств, собственник вправе обращаться к Застройщику через Управляющую организацию Многоквартирного дома.

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (Квартиры) составлена в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для Застройщика (АО «МТОК») и участника долевого строительства.

Экземпляр инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (Квартиры) получил.

Участник долевого строительства

« ____ » _____ 20__ г.