

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Акту приема-передачи и технического состояния
объекта долевого строительства от _____ 2022 года
ДДУ № 2-31-_____ от _____ года
Квартира (помещение) № _____

ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации объекта долевого строительства в многоквартирном
жилом доме, расположенном по адресу: г. Череповец, ул. Городецкая, д. 18.**

Застройщик: ООО «Соло-Строй»

Управляющая компания: ООО «Управляющая компания «УЮТ»

**г. Череповец
2022 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

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

Перечень нормативных документов

1. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (с изменениями на 1 мая 2022 года).
2. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (с изменениями на 1 мая 2022 года).
3. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены) (с изменениями на 29 июня 2020 года).
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 года N 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации» (с изменениями на 21 мая 2021 года), Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» (с изменениями на 16 апреля 2022 года).
7. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 года N 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и сооружениях» (с изменениями на 27 декабря 2010 года).
8. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года N 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания"
9. Постановление Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
10. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».
11. МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для *Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений* в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»** (с изменениями на 1 мая 2022 года).

Организация (управляющая организация), привлечённая собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений здания или организация (управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»**, утверждённые постановлением **Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170**.

Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счёт средств собственников (арендаторов) помещений приведен в **Приложении 2**.

Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за эксплуатацию своих помещений.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны поддерживать свои помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с **постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»** обслуживающая организация по дому должна заключить договоры на аварийно-техническое обслуживание здания.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию здания должны предусматривать:

- выезд специалистов на место **не позднее 30 минут** после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приёме заявки);

- принятие мер по немедленной локализации аварии;

- проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» *граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания.*

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных

систем здания, в соответствии с **пунктом 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170, **включает в себя:**

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания 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.

Несущими конструкциями каркасного железобетонного монолитного жилого дома являются:

- фундамент – монолитная железобетонная плита;
- основные несущие конструкции – монолитные железобетонные стены и пилоны толщиной 200 мм;
- перекрытия - безбалочные монолитные железобетонные толщиной 200 мм с консольными балконными плитами;
- лестницы – монолитные площадки и сборные железобетонные марши по балкам;
- шахта лифта – монолитная железобетонная.

Кровля – плоская бесчердачная с внутренним водостоком.

Наружные стены толщиной 300 мм, **межквартирные перегородки** толщиной 200 мм, **перегородки** толщиной 75 мм выполнены из газобетонных блоков.

Утепление фасадов цоколя 1 этажа выполнено по типу системы наружной теплоизоляции фасадов зданий с защитным внешним слоем, а **отделка** - клинкерной плиткой. **Утепление и отделка** фасадов с 1 по 9 этажи выполнены по системе наружной теплоизоляции фасадов зданий с защитным внешним слоем из декоративной штукатурки.

Лифты – 3 шт., грузоподъемностью по 630 кг.

Для осуществления естественной вытяжной вентиляции выполнены самонесущие вентиляционные блоки из газобетона.

2.1. Пластиковые окна.

Оконные и балконные дверные блоки, ограждения лоджий из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки, ограждения лоджий из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством, 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**);

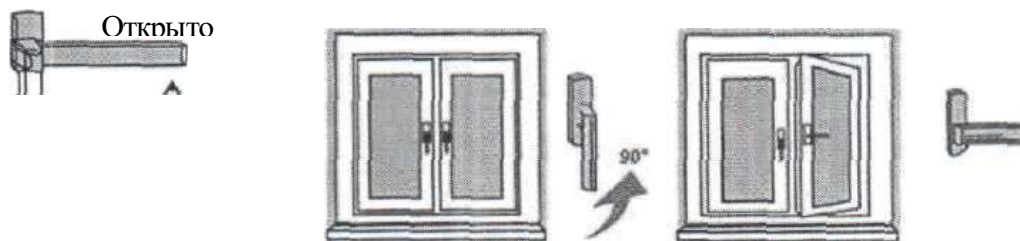
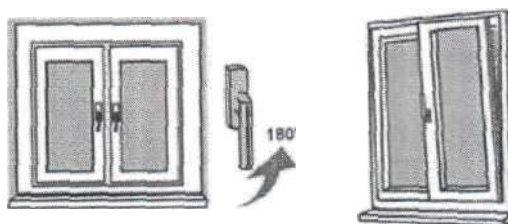


Рис.1

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);



Закр. Рис.2

4) для запираения створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (**положение «Закр.»** на Рис. 2);

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 жилого (квартиры) и нежилого помещений **собственник помещения 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 поворотной-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 или откидной, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).**

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. **Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.**

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). Используйте 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.

Внимание:

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

2.2 Двери

Двери входные в квартиру **металлические однопольные.**

2.3 Покрытия полов

В санузлах и ванных по плите перекрытия, под стяжкой выполнена обмазочная гидроизоляция, полы 1 этажа в квартирах утеплены, верхнее покрытие не предусмотрено. На балконах верхнее покрытие не предусмотрено.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование жилых помещений (квартир), нежилых помещений первого этажа.

Для обеспечения электроэнергией квартир в коридорах лестничных клеток устанавливаются щитки этажные распределительные типа УЭРМ с отсеком для слаботочных устройств. Для учёта и распределения в квартире предусматривается щиток квартирный ЩК, в которых монтируются электронные счётчики квартирного учёта, УЗО $I_n=50A$, дифференциальные автоматы на групповые линии – 2 розеточные (кухня, коридор и остальные в комнате), автоматы: 1 линия – освещение и отдельная группа для питания электроплиты кабелем сеч. 3x6мм².

Для защиты групповых сетей питающие штепсельные розетки от поражения электрическим током предусмотрена установка дифференциальных автоматов с номинальным током срабатывания 30мА.

Подключение щитка ЩК выполнено кабелем ВВГнг-LS сеч. 3x10мм² от этажного щитка УЭРМ.

Для встроенных помещений предусмотрена прокладка двух кабельных линий АВВГнг-LS-4x70-1 каждая от существующей ТП-115-5 до вводно-распределительных устройств «1ПР» и «2ПР», в которых предусмотрены аппараты ввода, общего учёта и распределения.

Распределительные и групповые сети выполнены кабелями ВВГнг-LS (не распространяющие горение с низким дымо- и газовыделением):

- по подвалу открыто на кабельных конструкциях;
- вертикальные стояки скрыто в трубах в специальных штрабах, УЭРМ.

Выход в потолке к светильникам выполнен через сквозные отверстия с прокладкой электропроводки в полу вышележащего этажа в ПНД трубе, скрыто под слоем штукатурки в перегородках.

Розеточная сеть выполнена скрыто в штрабах перегородок, в подготовке пола данного этажа скрыто в трубе ПНД с выходом на перегородку.

Выключатели в квартирах установлены со стороны дверной ручки на высоте 1,0 метр, розетки на высоте 0,3 м от чистого пола, кроме розеток в зоне кухни – 1,1 м в рабочей зоне стола и на высоте 2,2 м от чистого пола для надплитного фильтра. Электророзетка для бытовой плиты на 0,9 м от чистого пола.

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 используются естественные (стальная арматура железобетонного каркаса здания) и искусственные заземлители

Для ванных комнат выполнена дополнительное устройство уравнивания потенциалов.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и аварийное освещение.

Лифты дома обеспечены встроенным источником бесперебойного питания, поставляемое комплектно со шкафом управления лифтов, которые при отключении питания позволяют лифтам опуститься на ближайший посадочный этаж и открыть двери.

Рекомендации по эксплуатации:

в процессе эксплуатации необходимо периодически управление рабочим освещением промежуточных лестничных площадок, коридоров, лифтовых холлов.

- 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;

Внимание:

- **не допускается** устраивать штрабы (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.
- **не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

3.2. Системы связи

Телефонизация, телевидение.

В каждой секции дома в пластиковой трубе в вертикальном канале за слаботочным отсеком этажного щитка проложена оптико-волоконная сеть с использованием технологии GPON, которая предусматривает возможность подключения клиентам услуг телефонии, интернет, телевидения.

Внимание:

запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения общего собрания собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для телевизоров.

Домофонная связь.

Квартиры оборудованы квартирным переговорным устройством домофонной связи.

3.3. Вентиляция

Система вентиляции – вытяжная с естественным побуждением. Вытяжка воздуха осуществляется в жилой части здания из кухонь и санузлов через вентиляционные блоки с удалением воздуха через вентиляционные шахты, установленные на кровле. Проектом предусмотрена установка регулируемых решёток. *Компенсация удаляемого воздуха осуществляется через открывающиеся створки окон.*

Внимание!

Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков (пункт 2.1 настоящей инструкции).

Предупреждения:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к

нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;

3.4. Центральное отопление

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом подполье здания.

Теплоноситель в системах отопления – перегретая вода с температурами 90-70°C.
Система отопления – тупиковая с нижней разводкой магистралей.

В квартирах-студиях предусмотрены П-образные стояки.. Для учёта тепла в данных помещениях предусмотрена установка на поверхности отопительных приборов радиаторных теплосчётчиков.

В остальных квартирах – лучевая разводка трубопровода (от распределительных гребёнок) в полу помещений квартир. Трубопроводы, прокладываемые в полу, покрыты защитным ковром.

Для автоматического измерения тепловой энергии, потребляемой каждой квартирой, предусмотрена установка узлов учёта тепловой энергии с тепловыми счётчиками.

Общедомовые приборы учёта тепловой энергии жилого дома установлены на узлах управления.

Для регулировки системы отопления установлены балансировочные клапаны. На каждом стояке предусмотрена запорная арматура с дренажным краном. В нижних точках системы предусмотрена установка спускников. Воздух из системы отопления удаляется кранами Маевского и автоматическими воздухоудалителями.

Отопительные приборы размещены под световыми проёмами - в местах, доступных для осмотра, ремонта и очистки. В качестве нагревательных приборов в жилых и нежилых помещениях предусмотрены профильные вентильные радиаторы марки «Kermi»

Рекомендации по 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 (исполнителя) в соответствии с заключённым договором с ресурсоснабжающей организацией.

Внимание:

- **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 её разбалансировке;
- **не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.**

3.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

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

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, 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 и фильтров установлены счётчики расхода холодной и горячей воды и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения (определяется проектом).

Холодный водопровод совмещает функции хозяйственно-питьевого и пожарного назначения.

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

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключённым с управляющей (эксплуатирующей) организацией договором.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники жилых помещений (квартир) и нежилых помещений первого этажа обязаны:

- ***не допускать поломок установленных 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.***

Внимание:

- ***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 твёрдые предметы;***
- ***не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;***
- ***не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.***

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения, 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. 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°**.

Внимание:

не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин

лифтов.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы жилых помещений (квартир) и нежилых помещений первого этажа должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, балконы;
- 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 и в многоквартирном доме.

Общие рекомендации:

- если на балконах посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения балкона и ниже расположенных балконов, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливе 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 животных, птиц и пчел запрещается;**
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Внимание:

- не допускается ***размещать на балконах тяжёлые предметы;***
- не допускается ***хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;***
- не допускается ***курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;***
- не допускается **в первые два года эксплуатации дома и его помещений с момента 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 утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);**
- 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 помещении (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

5.1.1. В жилом доме смонтирована пожарная сигнализация. Для этого установлены оптико-электронные дымовые пожарные извещатели. Для своевременного оповещения о возникновении очага пожара в каждой квартире установлены датчики типа ИП212-50М, кроме помещений кухни, ванных комнат, туалета. Извещатели установлены на потолке.

Запрещается! Задымлять зону расположения извещателя, что может привести к срабатыванию извещателя.

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. При локальном характере пожара (в квартире, нежилом помещении цокольного и первого этажей) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.

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

5.2.4. 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.

Внимание:

- *не допускается курение в местах общего пользования:* в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- *не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в жилых помещениях (квартирах) и нежилых помещениях первого этажа, так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;*
- *запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;*
- *повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на балкон,*
- *запрещается загромождение балконов сгораемыми предметами.*

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений (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.

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):

- *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 (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и водоотведения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- 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, нежилых помещений, 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 в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) 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 эксплуатации квартиры (*устранение конструктивных недостатков*) составляет 5 лет со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (гарантийные сроки приведены в приложении №1 к настоящему паспорту).

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий **составляет 2 (два) года** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков **составляет 1 (один) год** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (*при условии выполнения собственником помещения плановых работ по техническому обслуживанию окон*).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии **составляет 1 год** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящего паспорта на помещение, а так же действий третьих лиц.

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, просьба обращаться: к Застройщику – ООО «Соло-Строй»» через управляющую организацию ООО «Управляющая компания «УЮТ».

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме составлена в 2-х экземплярах: 1 экземпляр - для Застройщика, 1 экземпляр - для Собственника помещения.

Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме получил:

_____ / _____ / **помещение (квартира) № _____**
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

_____ **202**____ года