**Инструкция**

**по эксплуатации объекта долевого строительства, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу:**

**Московская обл., Богородский городской округ, с. Бисерово, микрорайон «Новое-Бисерово-2»**

**Понятия и термины:**

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Акваспорт», место нахождения: 143441, Московская область, Красногорский район, д.Путилково, 71-й км МКАД, стр.16 А, зарегистрированное 01.12.2003 г. Инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1035004472777, ИНН 5024062037, КПП 502401001.

**Жилой дом** – построенный Застройщиком 5-этажный жилой дом по адресу: Московская обл., Богородский городской округ, с. Бисерово, микрорайон «Новое-Бисерово-2»,

**Собственник**, **Дольщик**- физическое или юридическое лицо, принимающее в собственность объект долевого участия в строительстве, расположенный Жилом доме по заключенному с застройщиком договору участия в долевом строительстве.

**Объект долевого строительства, Квартира** - жилое помещение, подлежащее передаче Собственнику по Акту приема-передачи и расположенное Жилом доме.

**Управляющая компания (УК)** – организация, осуществляющая управление и эксплуатацию Жилого дома.

1. **Сведения об основных конструкциях объекта долевого строительства**
2. Конструктивная схема жилого дома–сборно-монолитный железобетонный каркас.
3. Фундамент - монолитная железобетонная плита.
4. Наружные стены подвала - из цокольных панелей.
5. Наружные стены – двухслойные толщиной 420 мм. Внутренняя верста – из полистиролбетонных блоков, толщиной 300 мм, наружная верста – из облицовочного кирпича, толщиной 120 мм марки 100.
6. Перекрытия - сборные железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм изготовлены заводским путем из бетона класса В30 и рассчитанные на нагрузку 1000 кг/м2
7. Плиты балконов или лоджий – монолитные железобетонные, толщиной 220 мм, совмещённые с консолями перекрытий.
8. Внутренние стены и перегородки: (межквартирные) - из пенобетонных блоков толщиной 200 мм на цементно-песчаном растворе М75. Внутриквартирные перегородки – толщиной 100 мм из пенобетонных блоков, в ванных комнатах и санузлах – толщиной 120 мм из кирпича М100 на цементно-песчаном растворе М100;
9. Лестницы междуэтажные – сборные железобетонные марши с площадками
10. Крыша – плоская, с внутренним организованным водостоком.
11. Окна и балконные двери – однокамерные стеклопакеты в ПВХ профилях «ENWIN 60» со стеклопакетом СПО 4М1-16-И4, с внутренним стеклом с мягким селективным покрытием
12. Остекление лоджий и балконов – одинарное по алюминиевому профилю с распашной во внутрь системой створок.
13. **Общие рекомендации по эксплуатации объекта долевого строительства.**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214- ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. После подписания акта приема-передачи с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причинѐнного ущерба. После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатацииСобственником Объекта долевого строительства. Инструкция выдаетсяЗастройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемойчастью акта приема-передачи и рекомендаций Застройщика по обслуживаниюОбъекта долевого строительства и общедолевого имущества на основаниидействующих законных актов и регламентов РФ. Текст инструкции выложен на сайте Застройщика: [nb2.bicerovo.ru](http://www.kupavna2018.ru).

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

Собственник в рамках договора с Управляющей компаниейобязан:

* допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;
* допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

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

**Запрещается:**

* использование квартиры для целей, не предусмотренных проектной документацией;
* хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;
* выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
* захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, других мест общего пользования;

1. **Правила проведения ремонтно-отделочных работ в жилом (нежилом) помещении.**
2. **Общие правила**
   1. В случае проведения отделочных работ в квартире Собственник в первую очередь обязан выполнить следующие типы работ:

- гидроизоляции в «мокрых» зонах (санузлы);

- устройство стяжки;

При проведении работ по устройству инженерных сетей в квартире, а именно: электрической разводки, разводки системы водоснабжения, системы канализации Собственник обязан предоставить соответствующий проект в УК. При этом запрещено заглублять трубы и провода в ограждающие и несущие конструкции.

* 1. Перед началом проведения работ Собственник обязан обеспечить квартиру предметами гигиены (унитаз, раковина), емкостью для слива раствора и иных строительных жидкостей на период ремонта.
  2. Собственник берет на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности привлеченной организацией при проведении отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный жилому дому либо соседям, в частности общим площадям жилого дома при проведении ими данных работ. Работы с применением инструмента, производящего шум (дрель, перфоратор и.т.п.) выполняются в строгом соответствии с распоряжением Правительства Московской области - только в рабочие дни с 9:00 до 18:00 с перерывом с 13:00 до 15:00.

УК имеет право осуществлять регулярный контроль за выполнением отделочных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

Привлекать сотрудников УК при приеме Собственником выполненных работ у Подрядной организации.

* 1. Проведение газосварочных работ на территории жилого дома – ЗАПРЕЩАЕТСЯ.
  2. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
  3. Использование лифта для подъема отделочных материалов осуществляется в соответствии с правилами, устанавливаемыми УК. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта и его чистоты, необходимо соблюдать ограничения по весу поднимаемого материала с учетом сопровождающих лиц.
  4. При уборке строительного мусора запрещается использовать, мусоропровод, канализацию, выкидывать мусор из окон. Спуск строительного мусора осуществляется в соответствии с регламентом УК в лифте, при этом упаковка мусора при переноске должна осуществляться в двойных мешках. Строительный мусор складируется в специально установленные УК мусорные контейнеры, которые вывозятся силами УК.

**Запрещается** устанавливать на фасад лебедкии другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора.

**Запрещается:** использовать внутриквартирную канализацию для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр. - строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы. Очистка труб производится за счет нарушителей правил ремонта.

* 1. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах, лестничных клетках, в коридорах, на путях эвакуации и в местах общего пользования (холе, входных группах).
  2. Максимально разрешенная нагрузка при складировании строительных материалов и мусора составляет 300 кг на 1 кв.м. перекрытия.
  3. Все переключения электропитания напряжением 220В вне электроустановки квартиры выполняются представителем УК, после рассмотрения заявления собственника помещения.
  4. Отключение стояков холодного и горячего водоснабжения осуществляется сотрудниками УК по предварительным заявкам. Заявка на отключение стояков должна быть принята представителем УК за сутки до начала производства работ. Время отключения квартирного отопления, стояков горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 2-х часов, при этом отключение квартирного отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже -3 градуса. Подключение смонтированных систем осуществляется строго в присутствии представителей УК.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

По окончании отделочных работ взять у подрядной организации исполнительную документацию, включая Акты на скрытые работы и исполнительные схемы. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Вас от лишних убытков в аварийных ситуациях.

* 1. Персоналу, осуществляющих ремонтно-отделочные работы и Собственнику запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в местах общего пользования, включая лифты.

**Категорически запрещается:**

-полная или частичная разборка несущих стен, устройство проемов в несущих стенах

- полная или частичная разборка, а также любое воздействие на колонны, ригели и перекрытия;

-объединять лоджии (балконы) с внутренними помещениями;

-устанавливать наружные технические средства (кондиционеры, антенны и т.д.) без согласования с УК;

-изменять материалы и пластику внешних конструкций;

-изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проемов;

-переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов, заглублять электропроводку и трубы в стены;

-увеличивать площади за счет квартирных холлов и присоединение балконов к жилой площади, изменять назначение помещений;

-вносить любые изменения в систему отопления;

-сливать воду из системы отопления;

-изменять материал трубопроводов систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки и разводку горячего и холодного водоснабжения в стену или перемещать их;

-устанавливать запорную арматуру на стояках холодного и горячего водоснабжения;

-устраивать подогрев полов используя систему горячего водоснабжения или отопления;

-проводить газосварочных работ на территории жилого дома;

- обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций;

-перегружать балконы при складировании отделочных материалов и оборудования, создавать нагрузку на внешние стены балконов;

- замена оконных рам и остекления балконов возможны только с письменного разрешения УК и при согласовании параметров новых окон с УК.

- устройство непроветриваемых неотапливаемых помещений (кладовых, гардеробных);

- отделка наружных стен и оконных откосов гипсовыми смесями (применять только цементную штукатурку).

1. **Правила проведения различных типов работ**
   1. **Устройство систем горячего и холодного водоснабжения**

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществлять в соответствии с разработанным с соблюдением требований законодательства проектом, согласованным с УК.

**Запрещается:**

1. Замена материала стояков.
2. Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения.
3. Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам.
4. Убирать стояки водоснабжения и радиаторы отопления в стены.
5. Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения и отопления.
6. Демонтировать байпасную линию на системе горячего водоснабжения.
7. Устраивать дополнительные врезки в стояки холодного и горячего водоснабжения.
8. Установка полотенцесушителя осуществляется по отдельному согласованию с УК.
9. Демонтировать заглушки на выводах труб для полотенцесушителя без представителя

УК.

1. Открывать вводные краны ГВС и ХВС без представителя УК.

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре и узлам учета расхода воды, путем установки открывающихся дверей, панелей, люков, ниш и т.п. В квартирах, где находятся «ревизии» на канализационных стояках необходимо сделать смотровые люки размером не менее 200х200 напротив «ревизии».

При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) – обязательна установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ.

* 1. **Переустройство системы канализации**

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

Монтаж системы канализации квартиры осуществлять под контролем УК в соответствии с разработанным с соблюдением требований законодательства проектом, согласованным с УК.

**Запрещается:**

1. Замена материала стояков канализации;
2. Переносить стояки канализации;
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции

пола в санузлах, ванных комнатах и на кухне;

1. Устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
2. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.).
3. Устраивать дополнительные врезки в канализационный стояк.
4. Утапливать трубы канализации в ограждающие стены.
   1. **Обустройство системы электроснабжения**

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

Монтаж системы электроснабжения осуществлять под контролем УК в соответствии с разработанным с соблюдением требований законодательства проектом, согласованным с УК.

**Запрещается:**

1. Превышать выделенную на квартиру установленную электрическую мощность в размере 8,0 кВт.
2. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать государственным стандартам, правилам ПУЭ, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.
   1. **Обустройство гидроизоляции и стяжки**

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены минимум на 150 мм, осуществить наплавление гидроизоляционного материала на прилегающую поверхность или в местах швов. Применение пропана при укладке гидроизоляции необходимо ограничить по времени одним рабочим днем.

После заливки полов (стяжки) необходимо принять меры к удалению повышенной влажности в помещении. Приступать к следующим этапам ремонта только после снижения влажности до уровня 50% и менее (во избежание образования, в последствии, плесени). Влажность стен должна быть не более 12%.

**Запрещается:**

1. Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия свыше проектных нагрузок.
2. Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

- при устройстве стяжки – не допускайте протечек на нижерасположенные этажи.

3. Оставлять на территории жилого дома газовые баллоны в ночное время.

* 1. **Обустройство систем вентиляции**

При организации системы вентиляции рекомендуется установить осевые вентиляторы с обратными клапанами на вытяжку в санузлах и кухнях, особенно на 3-х верхних этажах.

Разрешается проводить подготовительные работы по установке кондиционера, а именно подводка электропитания к месту установки кондиционера и организация места отвода водостока. При этом места установки наружных блоков кондиционеров только на лоджиях должны быть согласованы с УК При этом обязательна организация места отвода конденсата в канализацию.

**Запрещается:**

1. Нарушать целостность вентиляционных коробов (штробление, устройство отверстий, разрушение или перенос и т.п.);
2. Устанавливать кондиционеры на фасаде здания запрещено вне зоны лоджии.
   1. **Проведение любых работ, связанных с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанных с изменением или могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования.**

**Запрещается:**

1. Выполнять работы без согласованного проекта.
2. Выполнять работы без согласования с УК.
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
   1. **Любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.**

**Запрещается:**

1. Выполнять работы без согласования проекта;
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
4. Присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путем разборки наружных стен.
5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры.
6. Присоединение к квартире площади квартирного холла.
7. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.
8. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
9. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.
10. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
11. Штробить стенки вентиляционных коробов для устройства трубной разводки.

**Все изменения планировок и назначений помещений в квартире допускаются при согласовании Собственником этих изменений в соответствующих государственных органах.**

**Ответственность нанимателей, покупателей квартир и подрядчиков работ по переустройству квартир:**

При несоблюдении Правил проведения отделочных работ, к Собственнику применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

1. При нарушении настоящих Правил нанимателями, Собственником и подрядчиками, выполняющими работы по переустройству Квартиры, УК имеет право составить Акт по факту нарушения. Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.
2. Отказ Собственника от подписания Акта, составленного по факту нарушения, не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.
3. В случае причинения Собственником или нанятой им подрядной организацией, ведущей работы в Квартире, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных работ Жилому дому или имуществу третьих лиц, Собственник обязан за свой счет устранить ущерб или возместить убытки.
4. При выявлении нарушений "Правил проведения ремонтных работ", повлекших за собой изменения конструктива или целостности Жилого дома, Застройщик оставляет за собой право снять квартиру Собственника с гарантии.
5. **Рекомендации по эксплуатации квартиры**
6. **Температурно-влажностный режим**

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

* 1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, и в санузлах.
  2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

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

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

1. **Вентиляция** 
   1. Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами.
   2. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь и санузлов при помощи вентиляционных каналов. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен.

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

* 1. В квартире установлены окна с повышенной герметичностью. Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запирание, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков. При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

* 1. В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.) Для соблюдения условий гарантийного обслуживания оконных и балконных дверных блоков, необходимо руководствоваться инструкцией от завода производителя, с данной инструкцией можно ознакомиться на сайте[**http://наш-дом.рф/news/524.html**](http://наш-дом.рф/news/524.html)**.**
  2. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок:

- режим открывания;

- режим проветривания;

- режим щелевого микропроветривания.

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

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в санузле, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме микропроветривания обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

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

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- в зимнее время не отапливать квартиру и отключать радиаторы, установленные в квартиры более чем на 24 часа;

- полностью заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений верёвок для просушивания белья);

- использовать электрические плиты для обогрева помещений;

- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;

- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);

- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;

- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;

- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;

- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

* 1. При сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

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

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

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

* 1. В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в квартире.
  2. Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми дольщиками следующих условий:

- регулярное проветривание в соответствии с п.2.6 настоящей Инструкции.

- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата в соответствии с п.1.1; п.2.1-2.11 настоящей Инструкции.

- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

1. **Отопление** 
   1. Жилой дом подключен к котельной микрорайона. Отопление в квартирах Жилого дома организовано двухтрубной схемой с разводкой трубопроводов в конструкции полов от распределительных гребенок с узлами учета тепла на каждую квартиру. На основе показаний счетчиков тепла и общедомового счетчика тепла производится расчет доли потребленной тепловой энергии отдельным помещением (квартирой) в общедомовом потреблении тепловой энергии.

В качестве отопительных приборов в квартирах установлены радиаторы стальные, панельного типа с терморегуляторами.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- полностью перекрывать отопление жилого помещения регуляторами или иными устройствами в качестве экономии расходов на нужды отопления.

- производить снятие, замену отопительных приборов без согласования с обслуживающей организацией.

- изменение схемы отопления жилого помещения без согласования с обслуживающей организацией.

* 1. **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 радиаторы пеленками и другими вещами, снимать экраны с радиаторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределахне ниже 21°С в жилых комнатах и 19°С в кухнях;
* Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
* Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения Управляющей компании, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
* Не допускается заделывать установленные в квартире радиаторы в конструкции стен, зашивать другим материалом;
* Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;
* 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 появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации.

1. **Водоснабжение** 
   1. Источником водоснабжения является сеть наружного водоснабжения г. Старая Купавна.
   2. Подводка холодной воды в квартиру осуществляется от общего стояка водоснабжения, проходящего в коммуникационном шкафу через данную квартиру и вводной кран, находящийся в зоне ответственности Управляющей Компании. Вся последующая арматура (фильтр, счетчик, редуктор и т.п.) находится в зоне ответственности собственника данного помещения (квартиры).
   3. Подводка горячей воды в квартиру осуществляется от общего стояка водоснабжения, проходящего в коммуникационном шкафу через данную квартиру и вводной кран, находящийся в зоне ответственности Управляющей Компании. Вся последующая арматура (фильтр, счетчик, редуктор и т.п.) находится в зоне ответственности собственника данного помещения (квартиры).
   4. При отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью избегания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей и нижележащих квартир.
   5. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования своими силами производить только с письменного разрешения обслуживающей Вас организации, силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется, и вся ответственность ложиться на Собственника.
   6. На счетчик холодной воды Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

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

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- устройство теплых полов от системы горячего водоснабжения.

1. **Канализация** 
   1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

* оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
* систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

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

- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

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

- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

* 1. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в Управляющую компанию.

1. **Электроснабжение** 
   1. Подводка электроснабжения в квартиру производится от квартирного электрощитка, расположенного в общем коридоре и имеющего вводной автомат, электросчетчик и УЗО. Далее электроснабжение заходит в квартиру в квартирный распределительный щиток. В зоне ответственности обслуживающей организации находится вводной автомат в коридорном щитке, последующие приборы находятся в зоне ответственности собственника помещения.
   2. Собственник самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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

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

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

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

* 1. При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.
  2. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
  3. На электросчетчик Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

1. **Противопожарная сигнализация и система пожаротушения**
   1. На этажах в общих коридорах расположены пожарные краны Д=50 мм.
   2. В квартирах установлен отдельный пожарный кран Д=20 мм на сети хозяйственно-питьевого водопровода со шлангом Д=19 мм длиной 15 м и распылителем.
   3. В квартирах на входе установлены датчики пожарной сигнализации и датчики дыма.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Демонтировать внутриквартирный пожарный кран.

- демонтировать или закрывать датчики пожарной сигнализации и датчики дыма.

1. **Общее имущество в многоквартирном жилом доме** 
   1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
   2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
   3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

* 1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
  2. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

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

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

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

1. **Гарантийные обязательства. Порядок взаимодействия Застройщика и дольщика (собственника) в рамках действия гарантийного ремонта объекта долевого строительства**

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

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

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

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

- 5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;

- 3 года на инженерные сети;

- на инженерно техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

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

1) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:

- объекта долевого строительства;

- адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Дольщика, собственника жилого помещения);

- перечня обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования;

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

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

*Застройщик обязан:*

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

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

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