1. **ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоэтажном жилом доме,**
2. **расположенном по адресу: г. Омск, ул. 10 лет Октября дом 138/ 2.**

**Застройщик: ЗАО «Строительная фирма «Трест-5»**

**Генеральный подрядчик: ООО «Строительная компания «Трест-5»**

**г. Омск, 2017г.**

**Оглавление.**

1. Общие положения

2. Сведения об основных конструкциях здания

3. Сведения об инженерных системах помещений (квартир)

4. Санитарно-эпидемиологические требования

5. Требования пожарной безопасности

6. Отделочные работы. Переоборудование и перепланировка помещений (квартир). Установка дополнительного оборудования на фасадах и кровле здания.

7. Гарантийные обязательства.

**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 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

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

Собственники здания или организация (ТСН, 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» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений. Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать 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 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 зданий.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников недвижимости) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

**2. Сведения об основных конструкциях здания.**

**Фундаменты** - монолитная железобетонная плита на естественном основании.

**Колонны** - монолитные железобетонные переменного сечения.

**Наружные стены** - двуслойные: внутренний слой из полистиролбетонных блоков у=400 кг/м3, толщиной 450 мм; наружный слой из облицовочного кирпича, толщиной 120 мм.

**Перекрытия** - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

**Диафрагмы жесткости** - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

**Лестницы** - сборные железобетонные марши.

**Лифтовые шахты** - сборные железобетонные.

**Перегородки** – межкомнатные, толщиной 100 мм, из газобетонных блоков у=600 кг/м3; межквартирные, толщиной 250 мм, из газобетонных блоков у=600 кг/м3, толщиной 100 мм, с зазором между ними, толщиной 50 мм, заполненным минватой.

**Кровля** - мягкая рулонная из 2-х слоев наплавляемого материала на основе битума, с внутренним водостоком.

**Степень огнестойкости здания** - II.

**Класс конструктивной пожарной опасности здания** - С0.

**Окна.**

1. **Правила эксплуатации.**
   1. **Требования безопасности.**

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

* Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.).
* Запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы.
* Не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании.
* При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты.
* Запрещается оставлять без присмотра створки в открытом положении (позиция 2 на рисунке ниже), за исключением положений, указанных в позиции 3 и 4.
* Также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме).
* При мойке оконных блоков имеющих не открывающиеся (глухие) створки соблюдайте требования техники безопасности.
* Не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, ПВХ – профиль и нанесения царапин на их поверхности.
  1. **Эксплуатация изделий.**

На рисунках показаны положения ручки для различных режимов работы створки.

Створка оконной конструкции закрыта



Позиция 1

Створка оконной конструкции полностью открыта

Позиция 2



Створка оконной конструкции открыта в режиме проветривания

Позиция 3



Створка оконной конструкции открыта в режиме щелевого проветривания (микропроветривания).



Позиция 4

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

1. **Уход за изделиями.**
   1. **Общие положения.**

Окна и двери из ПВХ – профиля не требуют значительных затрат времени и средств для обеспечения ухода. Прежде всего, после окончания монтажных работ, например оштукатуривания и других ремонтных работ, необходимо удалить все загрязнения.

Не допускается хранение на открытом воздухе профиля с защитной пленкой. Защитная пленка с внешней стороны изделий должна быть удалена в течение двух недель после монтажа. Клеящее вещество защитной пленки подвержено воздействию погодных условий и солнечного излучения, результатом которого могут быть остающиеся на профиле следы.

При проведении в дальнейшем строительно-ремонтных работ профиль и фурнитура должны быть вновь защищены во избежание повреждений. При проведении в помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки изделия должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

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

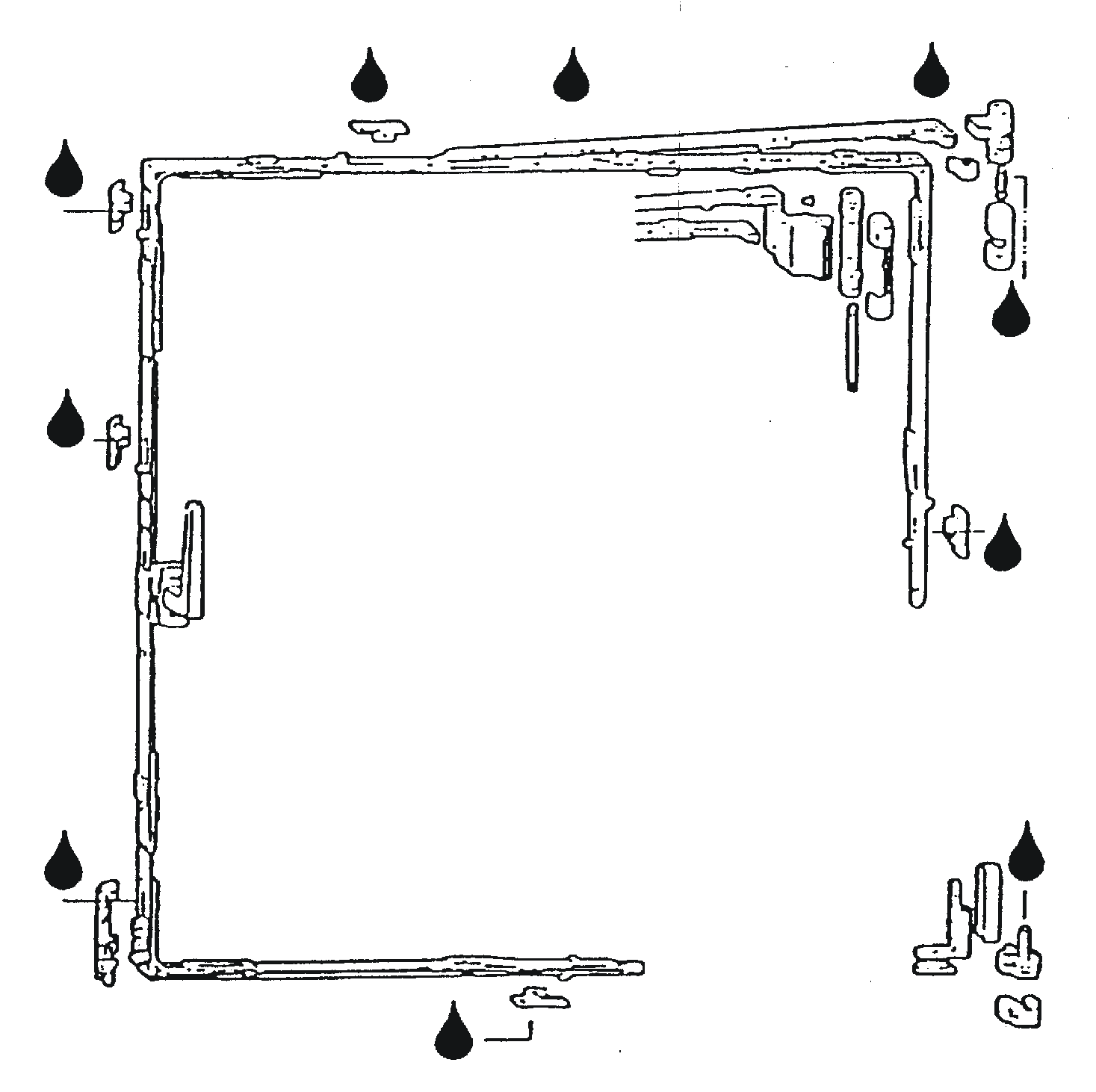
* Смазка подвижных элементов фурнитуры
* Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
* Осмотр и очистка резинового уплотнения
* Обработка силиконовой смазкой резинового уплотнения
* Осмотр крепежных элементов.
* Перевод фурнитуры в зимний и летний режим в соответствие с сезонностью

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

* 1. **Уход за ПВХ – профилем.**

По своему химическому составу ПВХ – профиль устойчив к атмосферным воздействиям и многим химическим соединениям, однако недостаточно устойчив к воздействию кислотных растворов и растворителей. Поэтому окна из ПВХ – профилей необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ.

* 1. **Уход за фурнитурой.**

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

* 1. **Уход за резиновыми уплотнителями.**

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

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

* 1. **Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий.**

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

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

1. **Возможные причины запотевания окон.**

Пластиковые окна обеспечивают высокую герметичность помещения, позволяющую сохранять тепло, оберегать квартиру от шума и пыли. Но вместе с тем окна изолируют в помещении влагу, которая обычно выветривается вместе со сквозняками. В свою очередь, влага накапливается, оседая на поверхностях с низкой температурой, в частности, на внутренних поверхностях стекла (запотевание) и рамы, стенах квартиры, выходящих на улицу.

Этому процессу способствуют:

* недостаточная вентиляция - каналы вытяжной вентиляции, расположенные в кухне, в туалетной и ванной комнатах, можно проверить с помощью листа бумаги (при исправно работающей вентиляции тяга удерживает лист).
* повышенная влажность — процесс нормальной жизнедеятельности вызывает большой приток влаги в воздух помещения:
  + использование ванной комнаты;
  + стирка, сушка, приготовление пищи;
  + полив комнатных растений — вся вода оказывается в конечном итоге в воздухе квартиры;
  + дыхание человека — в течение ночи может выделяться до 1 литра влаги.
* недавно выполненный монтаж пластиковых окон — если монтаж был осуществлен в последние 2-3 месяца влага выделяется из используемых монтажных материалов.
* расположение квартиры на верхних этажах — теплый влажный воздух всегда устремляется вверх, соответственно на более высоких этажах влажность в квартире будет выше, чем на низких.
* установка подоконника большой ширины с перекрытием радиатора — циркуляция теплого воздуха от батареи к окну в данном случае будет невозможна.

**Устранение причин запотевания окон:**

Прежде, чем обращаться в сервисную службу, постарайтесь устранить причины выпадения конденсата самостоятельно.

Для того, чтобы излишки влаги не причиняли неудобств в виде запотевших окон, пятен влажности на стенах, следует придерживаться простых правил проветривания помещений:

* По утрам все комнаты следует хорошо проветрить в течении 5-10 минут, полностью открыв створку. Даже в холодное время года такое проветривание надолго снижает уровень влажности, а температура в помещении за это время снизится незначительно и через несколько минут восстановится.
* В течение дня (не реже 2-3 раз в день) следует дополнительно проветривать комнаты, немного приоткрывая окна.
* Приоткрывать двери между комнатами, для того, чтобы обеспечить проток воздуха.
* Не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.
* на кухне и в «обычной» комнате не ниже +18 градусов С, в угловой комнате не ниже + 20 градусов С).

**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 и подоконники 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.

**Остекление лоджий.**

Витражные изделия не являются звуко- и теплоизоляционными конструкциями, а служат для защиты от атмосферных осадков и ветра.

В зимний период во избежание образования конденсата (запотевание), создайте искусственную вентиляцию, т.е. приоткройте створки.

Не допускается самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании пластиковых конструкций.

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающих сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

Не допускается оставлять открытыми створки во избежание их повреждения вследствие порыва ветра.

**Рекомендации по уходу.**

Работы по уходу должны проводиться регулярно один - два раза в год (желательно в теплую погоду - весной и осенью).

Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущих предметов недопустимо и приведет к повреждению поверхностей пластикового витража.

**Внимание!**

- Запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.

- Запрещается самостоятельная регулировка конструкций в течение гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей и узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам.

- Запрещается механическое вмешательство в конструкцию пластикового витража: повреждение, повреждение анкерного крепления, крепежных кронштейнов или несущих профилей витража.

- Запрещается применение к конструкции таких нагрузок как: давление, сильные фронтальные удары и т. п.

- Запрещается использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвёртки, пассатижи, гвоздодёры и т.д.).

- Запрещается отогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период.

- Запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание пластикового витража.

**3. Сведения об инженерных системах помещений (квартир).**

**Внимание!**

В полах и стенах дома находятся элементы систем водоснабжения, электроснабжения, отопления, вентиляции, слаботочных сетей и т.д. В связи с этим, до начала выполнения любых ремонтных работ, монтажа мебели, элементов интерьера, предусматривающих разрушение, сверление или штробление конструкций, необходимо письменно запросить в Управляющей компании исполнительные схемы, чтобы удостовериться в том, что в месте проведения работ сети не проложены.

**Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией каждой квартиры, на каждом этаже в закрытых электрощитах типа ЩЭ в предквартирных холлах, установлен:

- автоматический выключатель ВА 47-29 - 1 шт. (вводной автомат)

Ввод в квартиру выполняется 3-х проводной кабельной линией типа ВВГп (ВВГнг) 3x10 в гофротрубе.

В квартирах установлен ЩК-1, со следующим электрооборудованием:

- ВА 47-29 - 1 шт. (вводной автомат)

- счетчик электронного типа – 1 шт.;

на DIN-рейках установлены:

- автоматический выключатель ВА 47-29 - 1 шт. (осветительные сети),

- автоматический выключатель АВДТД 32 - 1 шт. (электроплита),

-дифференциальный автомат АВДТД 32 - 3 шт. (розеточные сети)

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления автоматом в положение «ВКЛ».

Проектная расчетная мощность токоприемников не должна превышать10 кВт на квартиру.

Проектные работы и работы по устройству электропроводки, установке электрооборудования и электроприборов, в т.ч. стационарных кухонных электроплит в квартире выполняются собственником квартиры силами организаций, имеющих допуски и свидетельства СРО в данной сфере.

Проект должен быть согласован с электроснабжающей организацией.

Работы по устройству электропроводки, установке электрооборудования и электроприборов должны быть предъявлены для осмотра электроснабжающей организации и представителям управляющей компании.

**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.

Профилактика электрич. сетей напряжением 380/220В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях.

**Внимание!**

- Не допускается устраивать штробы (канавки для электропроводки) и сверлить, долбить отверстия для устройства розеток, выключателей и другой электропродукции в несущих конструкциях дома: колоннах, диафрагмах жесткости, монолитных перекрытиях, а также в межквартирных и санузловых перегородках.

**Вентиляция и кондиционирование.**

В соответствии со СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки в режиме проветривания или щелевого проветривания.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

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

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит «опрокидывание» воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью. Благодаря этому окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), в углах сопряжения наружных стен с монолитными перекрытиями из-за повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;

- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

**Центральное отопление.**

На каждом этаже в предквартирных холлах, в закрытых коммуникационных нишах установлен тепловой счетчик для каждой квартиры, который замеряет количество воды поступившее в систему отопления, температуру воды на входе и выходе из системы отопления, определяет потреблённое количество тепловой энергии мгновенное и накопленное. Все эти данные фиксируются в архиве (в т.ч. и за предыдущие месяцы) и отображаются на жидкокристаллическом экране теплового счётчика.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в помещении технического этажа.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены регулировочные клапаны с колпачком. Вращая колпачок вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены запорные краны с шестигранником и гайкой (если предусмотрены).

**Внимание!**

В полу квартиры проходят трубопроводы отопления от коллектора до радиаторов. В связи с этим, до начала выполнения любых ремонтных работ, монтажа мебели, элементов интерьера, предусматривающих разрушение, сверление или штробление пола, необходимо письменно запросить в Управляющей компании исполнительную схему, чтобы удостовериться в том, что в месте проведения работ нет труб отопления.

**Рекомендации по эксплуатации:**

Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли.

Не допускается закрывать приборы отопления пеленками и другими вещами, разбирать их, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.

Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°С в жилых комнатах и 19°С в кухнях.

Обеспечение теплового режима дома при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

**Внимание!**

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

Не допускается изменение системы отопления в квартире (замена отопительных приборов, увеличение поверхности или количества отопительных приборов, замена диаметра трубопроводов и т.д.) без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

Не допускается менять проектное местоположение, зашивать и устанавливать приборы отопления в конструкциях стен и нишах, во избежание нарушения конвекции воздуха и теплового режима в квартире.

**Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в техническом этаже дома. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50° С (соответствовать нормативным документам).

На всех трубопроводах (стояках), подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техэтаже, установлена запорная и спускная арматура для их отключения во время аварий и на период ремонта. Стояки горячей и холодной воды находятся в санузлах квартир и оборудованы фильтрами и счетчиками расхода холодной и горячей воды.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в предквартирных холлах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся на техническом этаже здания.

Внутренняя сеть канализации проложена открыто по техподполью, с опусками стояков, которые находятся в санузлах квартир. Прочистка канализационной сети, в случае засора, производится через отверстия для ревизии.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с управляющей компанией договором.

Работы по устройству горизонтальной разводки от вертикальных стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, установке санфаянса и т.д. в квартире выполняются собственником квартиры и должны быть предъявлены для осмотра представителям управляющей компании.

**Собственники квартир обязаны:**

- Не допускать поломок установленной в квартире сантехнической арматуры.

- Оберегать открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

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

- Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой.

- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

**Внимание!**

Не допускается демонтаж, предусмотренной проектом, отсекающей запорной

арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.

Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.

Не допускается выливать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

Не допускается сбрасывать в канализацию песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.

Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за состояние коммуникаций полностью лежит на собственнике, который обязан следить за их работоспособностью, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

**Лифты.**

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим.

**Внимание!**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Необходимо жестко соблюдать требования правил эксплуатации и безопасности указанные в кабине лифта, при возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам.

**4. Санитарно-эпидемиологические требования.**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;

- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и доме.

**Общие рекомендации.**

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома.

Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

**Внимание!**

Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы.

Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.

Не допускается, в первые два года эксплуатации, 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 2003г. №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 квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

**5. Требования пожарной безопасности.**

**Основные понятия.**

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста.

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре.

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

**Обеспечение пожарной безопасности.**

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

**Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В доме, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку, предквартирные и лифтовые холлы.

- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Эвакуация при пожаре осуществляется через предквартирный и лифтовой холлы, незадымляемую лестничную клетку.

- Первичные средства пожаротушения. В доме имеется противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах в предквартирных холлах каждого этажа, для каждой квартиры предусмотрен на подводке холодного водопровода кран для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком.

Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная в пожарных шкафах на лестничной клетке. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров).

Автоматически, при срабатывании тепловых пожарных извещателей, установленных в прихожих квартир и дымовых пожарных извещателей во вне квартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов.

**Система обнаружения пожара.**

В прихожих квартир установлены тепловые пожарные извещатели типа ИП-103-5/2-А-0. При срабатывании извещателей, сигнал передается в диспетчерскую на приборы типа "Сигнал – 20М", которые передают сигналы о пожаре на системы оповещения и управления эвакуацией с использованием звуковых оповещателей типа "Молния" и световых указателей-табло "Выход", а также на систему противодымной защиты, вследствие чего открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы для удаления дыма и создания подпора воздуха.

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен опуск лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только лифтов для перевозки пожарных подразделений.

**Внимание!**

Не допускается снимать тепловые пожарные извещатели в квартирах, т.к. нарушается целостность пожарной сигнализации, что влечет 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.

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

**6. Отделочные работы. Переоборудование и перепланировка квартир.**

**Установка дополнительного оборудования на фасадах и кровле здания.**

Отделочные работы, в том числе:

- армирование межквартирных и внутриквартирных перегородок стеклотканевой сеткой или стеклохолстом до чистовой (финишной) отделки перегородок;

- устройство межкомнатных перегородок;

- устройство гидроизоляции полов и стяжки в санузлах;

- установка межкомнатных дверей;

- устройство чистовой (финишной) отделки полов, стен, потолков

выполняются собственником квартиры.

**Внимание!**

- Не допускается устраивать штробы, сверлить и долбить отверстия в несущих конструкциях дома: колоннах, диафрагмах жесткости, монолитных перекрытиях, а также в межквартирных и санузловых перегородках.

- Внутриквартирные перегородки выполнять из облегченных материалов: гипсокартон, сибит, вармит, теплит, пено-газобетон.

- Не допускается выполнять внутриквартирные перегородки из кирпича, керамзитобетонных блоков.

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

**Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;

- ведущие к ухудшению инженерных систем здания;

- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;

- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

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

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

Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан.

Также не допускается без согласования с проектным институтом (автором проекта) размещать на фасадах и кровле здания какое-либо оборудование: наружние блоки кондиционирования, ТВ тарелки и т.п.

Местоположение и закрепление оборудования необходимо производить строго по согласованным узлам. Для этого необходимо обратиться в специализированную проектную организацию или к автору проекта дома.

**7. Гарантийные обязательства.**

Гарантийный срок эксплуатации жилого помещения (квартиры) (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (Пять) лет с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок эксплуатации инженерного оборудования, оконных и балконных блоков, конструкций остекления балконов (лоджий) составляет 3 (Три) года с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

**Внимание!** По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, обращаться: к Застройщику – ЗАО «Строительная фирма «Трест-5» через Управляющую компанию.

Инструкцию передал:

Закрытое акционерное общество «Строительная фирма Трест-5»

По доверенности № 1Д-409 от 16.07.2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Т. Сидоров

Инструкцию принял: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

«03» апреля 2017 года Квартира (помещение) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_