

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации помещений в многоквартирном доме
по адресу: Приморский край, г. Владивосток,
ул. Тигровая, 16 «А»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция разработана в целях надлежащей эксплуатации помещений в многоквартирном доме по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Тигровая, 16 «А» (далее - «многоквартирный дом») и содержит императивные (обязательные к исполнению) и диспозитивные (рекомендованные к исполнению) правила для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения по актам приема-передачи (далее - «собственники жилых и нежилых помещений»).

Организация, привлеченная для эксплуатации многоквартирного дома (далее - управляющая организация), обеспечивает управление многоквартирным домом, а также надлежащее содержание и ремонт общего имущества в нем.

Управляющая организация обеспечивает сохранность всей проектной и исполнительной документации на многоквартирный дом и его инженерные устройства.

Собственники жилых и нежилых помещений обеспечивают надлежащее содержание принадлежащих им помещений.

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

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в принадлежащие им помещения работников управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений и находящегося в них оборудования, а также устранения аварий.

1.1 Сведения об основных конструкциях многоквартирного дома

Основными конструкциями многоквартирного дома являются:

Несущие конструкции многоквартирного дома: монолитный железобетонный каркас, состоящий из фундаментной плиты, колон, пилонов, диафрагм, перекрытий, лестниц.

Межквартирные стены толщиной 200 мм из пенозолоблоков.

Самонесущие вентиляционные шахты из сборных железобетонных блоков.

Кровля - рулонная с внутренним водостоком.

Лоджии - открытые с решетчатым ограждением из черного металла.

Наружные ограждающие конструкции: наружные стены из блоков «Теплостен», структурное остекление и наружное остекление с применением оконных конструкций из ПВХ-профиля.

1.2. Переоборудование и перепланировка помещений

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном доме 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 помещений (квартир и нежилых помещений):

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем (водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения) многоквартирного дома;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасада;
- не отвечающие противопожарным требованиям;
- нарушающие права и законные интересы иных собственников помещений многоквартирного дома;
- для использования квартир под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения в количественных и качественных характеристиках помещений, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в уполномоченном государственном органе в установленном порядке.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Общие положения

Категорически запрещено:

1.1. Нарушать целостность элементов несущего каркаса здания, колон, пилонов, диафрагм, перекрытий, кровли, фасада.

1.2. Выполнять штрабы в несущем железобетонном каркасе, в бетоне, кирпиче, фасадных блоках и блоках межквартирных перегородок для прокладки электропроводки или других коммуникаций. Электропроводку и другие коммуникации осуществлять скрыто в слое штукатурки.

- 1.3. Осуществлять стяжку пола из цементно-песчаного раствора толщиной более 100 мм.
- 1.4. Заделять раствором верхний шов между межквартирной стеной и перекрытием.
- 1.5. Нарушать целостность вентиляционных шахт. Замусоривать вентиляционные шахты в том числе при установке канальных вентиляторов и вытяжек из кухонных зон.
- 1.6. Крепить наружные блоки кондиционеров, размещать иные конструкции на фасаде многоквартирного дома.
- 1.7. Переустанавливать ограждающие конструкции лоджий, в том числе осуществлять остекление лоджий без проекта и получения необходимых согласований и разрешений в установленном законном порядке. В противном случае гарантийные обязательства, связанные с протечками фасада и промерзанием конструкций многоквартирного дома, прекращаются.

Рекомендуется:

- 1.1. Выполнить звукоизоляцию полов минераловатными плитами минимальной толщиной 50 мм и плотностью 175 кг/м³, обернутыми в полиэтиленовую пленку.
- 1.2. Выполнить звукоизоляцию межквартирных стен любым изоляционным материалом минимальной толщиной 20 мм.
- 1.3. Гидроизоляцию санузлов завести на стены на высоту 100 мм.
- 1.4. Наружные блоки кондиционеров устанавливать внутри лоджии. Собственникам помещений, расположенных на верхних этажах, разрешается устанавливать наружные блоки кондиционеров на стенах машинных отделений лифтов, расположенных на крыше многоквартирного дома. Собственникам нежилых помещений, расположенных на 1 и 2 этажах, разрешено устанавливать наружные блоки кондиционеров на отмостке здания.
- 1.5. Производить отделочные работы в помещениях под надзором уполномоченного представителя управляющей организации.

2.2. Положения по эксплуатации оконных и дверных блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами

Оконные и дверные блоки из поливинилхлоридных профилей армированы стальным оцинкованным профилем. В оконных и дверных блоках применены двухкамерные стеклопакеты.

Изделие соответствует нормам, принятым для жилых помещений в районах Приморского края и г. Владивостоке. Изделие рассчитано на эксплуатацию в нормальных условиях при влажности воздуха в помещении не более 55% и разнице температур до 50 °С.

При условиях, отличных от этих допускается образование конденсата на комнатной стороне стеклопакета.

Правила по эксплуатации:

- При эксплуатации необходимо оберегать поверхности деталей окон и дверных блоков от механических повреждений, а также от попадания в притворы посторонних предметов.
- Очищать поверхности окна и дверных блоков следует ветошью из мягкой хлопчатобумажной ткани. Мыть изделие следует чистой водой с нейтральными моющими средствами.
- Не допускается применять при мытье окон и дверных блоков щелочные растворы, грубые щетки, абразивные материалы.
- Уплотнители вытираются от пыли и смазываются силиконовой смазкой.
- Фурнитура должна очищаться от пыли и смазываться специальной смазкой.

2.3. Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики и вводной выключатель.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется контур заземления.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, предусмотрены светильники.

Правила по эксплуатации

Собственники помещений самостоятельно обеспечивают сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий.

В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться к специалистам, имеющим допуск для проведения соответствующего вида работ.

Запрещается:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности многоквартирного дома, электрическим сетям, оборудованию;
- 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 прозвон кабеля.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

Внимание:

- **не допускается** устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и делать отверстия в стенах. Электропроводку осуществлять скрыто в слое штукатурки.
- **не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

2.4. Вентиляция

В жилой части многоквартирного дома предусмотрена вытяжная вентиляция из кухонных зон, туалетов и ванных комнат. В

офисной части многоквартирного дома предусмотрена вытяжная вентиляция из туалетов. Вытяжка воздуха предусмотрена через сборные железобетонные вентиляционные блоки. Компенсация удаляемого воздуха осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

Запрещена пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков, поскольку это может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка.

2.5. Отопление

В помещениях многоквартирного дома предусмотрено электроотопление.

В качестве нагревательных приборов предусмотрены электрические нагревательные приборы с механическими термостатами. Все приборы оснащены датчиками от перегрева.

Запрещается:

- в период отопительного сезона отключать в помещении электроотопление либо уменьшать его мощность, если такое отключение либо уменьшение мощности влечет понижение температуры воздуха внутри помещения ниже +20°C в торцевых (угловых) помещениях и ниже +18°C в иных помещениях многоквартирного дома;
- использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от электрических нагревательных приборов к окнам;
- сушить белье на электрических нагревательных приборах;
- перекрывать и ограничивать поток воздуха через входные и выходные решетки во избежание перегрева и возгорания;
- хранение топлива, краски и других горючих жидкостей в непосредственной близости от электрических нагревательных приборов;
- эксплуатировать электрический нагревательный прибор с поврежденным шнуром, вилкой, в случае неисправностей, падения или любого другого повреждения;
- прикасаться к работающему электрическому нагревательному прибору мокрыми руками;
- допускать большое скопление пыли внутри электрических нагревательных приборов;
- при чистке электрических нагревательных приборов использовать абразивные моющие средства;
- подключать электрический нагревательный прибор к электросети, если его поверхность влажная (мокрая);
- использовать электрический нагревательный прибор в ситуации, когда он может соприкасаться с водой;
- производить самостоятельный ремонт электрического нагревательного прибора.

Очистку электрического нагревательного прибора необходимо осуществлять в отсутствие подключения к электрической сети. Для очистки электрического нагревательного прибора необходимо пропылесосить вентиляционные отверстия и решетки, а для очистки корпуса используется влажная (не мокрая) тряпка, смоченная горячей мыльной водой).

2.6. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется от бытовых водонагревателей, приобретаемых и устанавливаемых собственниками помещений самостоятельно.

Обеспечение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техподполье и по стоякам. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура для отключения воды на время ремонта и отъезда.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной 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.

Внутренняя сеть канализации проложена открыто по техподполью имеет открытые стояки в санузлах и доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Собственники помещений обязаны:

- обеспечивать исправность и надлежащее состояние установленных в помещениях сантехнического оборудования и арматуры;
- оберегать сантехническое оборудование 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;
- закрывать запорный кран на вводе водопровода в помещение в случае отсутствия собственников в помещении более 1-х суток;
- производить подключение, перенос, замену, профилактическое обслуживание и аварийный ремонт силами специализированной организации.

Внимание:

- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, плотную бумагу, полотенца, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы и любые иные бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
- не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- не использовать сантехническое оборудование в случае засора в канализационной сети;
- не использовать стальную проволоку для устранения засора полипропиленовых канализационных труб.

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить об этом в управляющую организацию.

2.7. Мусорокамера

На 1-ом этаже каждой блок-секции многоквартирного дома предусмотрена мусорокамера, оборудованная мусорными баками для сбора бытовых отходов.

Правила пользования мусорокамерой:

ЗАО «Гарден 1»: _____
Управляющая Кузнецова Н.В.

Инвестор: _____/ИП Малышенко Д.В./

1. Запрещается сброс мусора не в мусорные баки, размещение его на полу мусорокамеры или рядом с мусорокамерой.
2. Запрещается переполнение мусорных баков мусором.
3. Все отходы перед сбросом подлежат упаковке в полиэтиленовые мешки.
4. Запрещается сброс в мусорные баки отходов 1, 2 и 3 класса опасности, к которым, в частности, относятся:
 - отходы, содержащие ртуть, окись мышьяка и другие высокотоксичные вещества (1 класс опасности);
 - отходы, содержащие хлористую медь, хлористый никель, трехокисную сурьму, азотнокислый свинец и другие менее токсичные вещества (2 класс опасности);
 - отходы, содержащие сернокислую медь, шавелевокислую медь, никель хлористый, окись свинца, четыреххлористый углерод и другие мало токсичные вещества (3 класс опасности).
5. Запрещается сброс в мусорные баки и складирование в мусорокамере любого строительного мусора, стекла, крупногабаритных предметов, в том числе крупной бытовой техники и мебели.

2.8. Лифты

Многokвартирный дом оборудован лифтами в количестве 9 штук, из них 3 грузовых (по одному грузовому лифту в каждой блок-секции) и 6 пассажирских лифтов (по два пассажирских лифта в каждой блок-секции).

Назначение лифта и его грузоподъемность указывается в соответствующей графе паспорта лифта и в его кабине.

Пассажирские лифты предназначены для перевозки пассажиров в кабине, движущейся по жестким вертикальным направляющим в специальной изолированной шахте.

Грузовые лифты предназначены для подъема и спуска грузов, масса которых вместе с сопровождающим их лицом не превышает установленной грузоподъемности лифта.

При пользовании лифтом допускается нажимать на кнопки только пальцами. Нажатие кнопок зонтом, тростью и другими предметами может стать причиной поломки. Допустимо пользоваться только кнопками вызова определенного этажа, открытия, закрытия дверей и кнопкой экстренного вызова. Остальные кнопки предназначены для пользования обслуживающим персоналом.

При пользовании лифтом необходимо быть внимательным, избегать защемления одежды или пальцев в дверях. При открытии дверей возможно попадание одежды или пальцев в щель между дверью и стенкой, поэтому следует не прикасаться к дверям и не допускать к ним детей. При перевозке в лифте домашних животных необходимо следить, чтобы поводок не застрял в дверях.

Если при отключении электроэнергии или в результате поломок кабина лифта остановилась, запрещается пытаться самостоятельно выбраться. В указанном случае следует нажать кнопку экстренного вызова или интерфона. При попытке произвольно выйти через двери возможно падение кабины лифта, поэтому необходимо воспользоваться помощью лифтера для безопасного выхода из лифта.

В кабине лифта курение запрещается.

Выходить из лифта следует после окончательной остановки кабины и полного открытия дверей.

Запрещается опираться на двери кабины и открывать их самостоятельно.

Не допускается:

- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением номинальной грузоподъемности, указанной в кабине лифта;
- использовать пассажирские лифты для подъема и спуска грузов;
- неравномерное распределение грузов в кабине лифта, так как это может вызвать перекос кабины;
- использование лифта во время пожара;
- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку кабины;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- попадание в щель порога мелких камней, пыли и других инородных предметов.

3. САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил, в том числе:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинках лифтов, в холлах, коридорах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить ремонт принадлежащих им жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами, музыкальными центрами и другими громкоговорящими устройствами допускается при уровне громкости, не нарушающей покоя иных собственников помещений в многоквартирном доме;
- содержание домашних животных допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания домашних животных в городе. Содержание на лоджиях животных, птиц и насекомых запрещается;
- собственники помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории и не допускать её загрязнения.

Внимание:

- не допускается хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках многоквартирного дома;
- не рекомендуется для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации. -

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 помещениях работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

4.1. Оповещение о пожаре

Жилые и нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы пожарной сигнализацией. Пожарная сигнализация предназначена для обнаружения возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

При пожаре и при срабатывании пожарной сигнализации извещатель выдает тревожные извещения в виде звуковых сигналов.

Запрещается задымлять зону расположения извещателя, поскольку это может привести к срабатыванию пожарной сигнализации.

4.2. Порядок действия при пожаре

При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом дежурному МЧС по **телефону 01**.

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

В случае возникновения пожара или задымления на основном пути эвакуации в каждой квартире предусмотрен дополнительный путь: на балконах имеется глухой простенок, 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 многоквартирного дома;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, 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 безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок на помещение (за исключением технологического и инженерного оборудования) **составляет 5 (Пять) лет** со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет **3 (Три) года** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на отделочные покрытия в местах общего пользования составляет **2 (Два) года** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на санитарно-техническое и электротехническое оборудование устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования и указывается в паспорте.