**инструкциЯ**

**по эксплуатации квартиры**

 **в многоквартирном жилом доме 22-01 (проспект В.Фоменко, дом 50)**

в 22 микрорайоне жилого района «Замелекесье» г.Набережные Челны Республики Татарстан

**I. Общие положения**

Настоящая Инструкция определяет правила и условия эффективного и безопасного использования Квартиры, сроки службы Квартиры и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Экземпляр настоящей инструкции можно скачать на сайте застройщика в сети Интернет по адресу: www.ukskamges.ru.

Квартира – один из видов жилого помещения, которым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему, имущества. После подписания передаточного акта с Продавцом собственник получает право фактически владеть и пользоваться Квартирой, несет бремя её содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

После передачи квартир по акту общее имущество в доме – общая собственность жильцов. Бережно относитесь к своему имуществу и комфорт долгое время будет радовать Вас!

**II. Правила использования квартиры**

Квартира предназначена для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, кроме случаев, установленных законом.

Пользование квартирой осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Эксплуатация квартиры с нарушением вышеуказанных требований влечет сокращение гарантийного срока, срока службы помещения, а в некоторых случаях и ответственность лиц, являющихся собственниками квартиры.

Собственник квартиры в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Собственник квартиры пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

В качестве пользователя квартиры собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность квартиры и общего имущества;

в) поддерживать надлежащее состояние квартиры;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, осуществлять выплаты по жилищным кредитам (при наличии).

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

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.

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 работоспособности инженерных систем здания;

ведущие к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасада;

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.

Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

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 (муниципальных) органах (учреждениях), 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.

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

**Вентиляция**

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях.

Жилой дом оборудован естественной вентиляцией, для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать окна и местные приточные устройства при их наличии (вентиляционные каналы, оконные приточные устройства, каналы в стене (при наличии таковых по проекту и т.д.).

В случае повышения влажности собственникам квартир

рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы.

Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через окна, форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапаны приточной вентиляции в верхней части окон или в стене, при их наличии).

Запрещается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода!

Не допускается занижение диаметра (размера) проходных отверстий естественной вентиляции!

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, форточек, либо через фрамугу. 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 некоторых случаях может происходить опрокидывание воздушного потока (тяги) в вентиляционном канале.

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

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон, собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые устройства, регулирующие температурно-влажностный режим.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

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, в углах, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом, в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту Квартиры.

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

***Внутренняя отделка квартиры:***

Полы в жилых комнатах, кухнях, прихожих – линолеум на теплозвукоизолирующей основе;

Полы в ванной, санузлах, гардеробных – керамическая плитка;

Потолки:

- в жилых комнатах, кухнях, прихожих, ванной, санузлах, гардеробных – водно-дисперсная краска (4 этажи);

- потолки в жилых комнатах, кухнях, прихожих- натяжная пленка ПВХ (2,3,5-17 этажи);

- потолки в санузлах, гардеробных - натяжная пленка ПВХ с точечными светильниками (2,3,5-17 этажи);

Стены в жилых комнатах, кухнях, прихожих, гардеробных – обои улучшенного качества.

Стены в ванной и санузлах – водно-дисперсионная краска. Наличие бордюра в ванной комнате не предусмотрено техническими регламентами. Собственнику квартиры рекомендуется установить бордюр вдоль края акриловой ванны, для исключения попадания влаги в труднодоступные места.

Стены в жилых помещениях рекомендуется оклеивать обоями не реже чем один раз в два года (или в соответствии с рекомендациями производителя отделочных материалов).

***Электроосвещение, электрооборудование***

В коридоре Квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены электросчетчик, устройство защитного отключения (УЗО), автоматы, разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

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 нулевого и заземляющего провода;

Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

Внимание:

Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне, газобетоне или плитах для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

Ремонтные и прочие работы, необходимо проводить учитывая скрытую прокладку кабелей.

Схема прокладки электрических кабелей в квартирах выдаётся с комплектом технической документации по запросу собственника помещений при личном обращении в управляющую компанию.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.

Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.

Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ванных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

***Отопление***

Принятая проектом система отопления – вертикальная однотрубная. В качестве отопительных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы Термал из алюминиевого профиля ТУ 4935-089-07554931-2008.

Для регулирования теплоотдачи на подводке отопительного прибора установлен терморегулятор для однотрубных систем высокой пропускной способности с термостатической головкой.

Трубопроводы системы отопления изготовлены из армированного полипропилена PPRC PN25 (класс эксплуатации 5). Тмакс.=95°С, Р=1 МПа (10 бар). Кислотопроницаемость труб не более 0,1 г/м3.сут.

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Температурный режим отрегулирован в зависимости от этажа здания. Вращать головку терморегулятора в течение отопительного сезона **не рекомендуется.**

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 конвекторы пеленками, шторами и другими вещами, предметами мебели – это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (вставать на них, класть вещи и т.д.);

Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом.

Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

***Мусороудаление***

Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан должно производиться по следующим правилам:

- небольшими порциями;

- крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан;

- мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана;

- сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества и выливать жидкости не допускается. Нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода категорически запрещается.

**Система хозяйственно бытовой канализации**

Правила пользования хозяйственно бытовой канализацией описаны в постановлении Госкомитета РФ по строительству и жилищно – коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г. п. 5.8.7.:

1. Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
2. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.
3. Запрещается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
4. Запрещается бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены (в том числе подгузники, туалетную бумагу, кроме бумаги, растворяющейся в воде, о чем есть указание на упаковке), кости, стекло, металлические и деревянные предметы.
5. Запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов.
6. Не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру.
7. Запрещается пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора.
8. Немедленно сообщать эксплуатирующему персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации.
9. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.
10. Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и гибкие подводки воды, отопления) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки.
11. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.
12. При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром 25 мм или жестким резиновым шлангом.
13. Проинструктировать детей о том, какие предметы нельзя смывать в унитаз. Канализация предназначена для отведения стоков и жидких отходов от жилых домов! Для иных видов отходов существует система мусоропровода.

***Пожарная безопасность***

Квартиры оборудуются автономными дымовыми оптико-электронными пожарными потолочными и настенными извещателями, предназначенными для оповещения звуковым сигналом «Тревога» в случае возникновения пожара (на ранней стадии), сопровождаемого появлением дыма.

При проведении ремонтных и отделочных работ: автономные пожарные потолочные и настенные извещатели в помещениях квартиры демонтируются и устанавливаются на чистовом потолке или стене. Извещатели оборудованы автономными источниками питания, которые необходимо менять в зависимости от степени их заряда.

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию (балкон).

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

***Стены***

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- заданный температурный режим внутри здания;

- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

- теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

***Полы***

Полы из линолеума следует ежедневно протирать теплой (не более 40°С) или холодной водой и не реже одного-двух раз в месяц натирать специальными щетками. Мыть полы из линолеума горячей водой, водой с добавлением соды, или иных чистящих абразивных средств, не допускается.

Полы, покрытые керамической плиткой необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю.

Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.

Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.

Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.

При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.

Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.

Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.

При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

***Окна и двери***

Для нормальной эксплуатации необходимо внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей очищать от загрязнений (не реже двух раз в год: весной – после отключения систем отопления, и осенью – до начала отопительного сезона).

Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные элементы.

Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей при помощи специалистов.

Во избежание перекоса ПВХ конструкций окон, дверных блоков рекомендуется содержать все запорные элементы фурнитуры в одинаковом положении.

Уплотнительные резинки окон содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации. Каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.

Алюминиевая система (холодные витражи) – облегченная система с раздвижными (распашными) створками, используемая при остеклении балконов и лоджий, при изготовлении витражей и фасадов, не является абсолютно герметичной. Она обеспечивает современный эстетичный внешний облик здания, частичное теплосбережение,  частично защищает от пыли, сквозняков. Наличие протечек в местах стыков стоек, ригелей, по контуру прилегания створок к каркасу во время осадков обусловлено конструктивными особенностями данной системы. Через открытые створки осадки попадают внутрь здания и протечки возможны по всей высоте фасада. Данные особенности алюминиевых конструкций и профилей не являются недостатком.

Межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.

Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.

Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.

Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.

При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от опадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

***Не допускается:***

загромождение балконов и лоджий предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими);

мытьё автомашин на придомовой территории;

самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудование, балконов и лоджий;

загромождение дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

выливание во дворы помоев, выбрасывание пищевых и других отходов мусора, а также закапывание или сжигания его во дворах;

крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Крепление к стенам зданий кондиционеров допускается в специально отведенные места, согласно проекту.

**III. Срок службы квартиры и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий**

Срок службы квартиры – в соответствии со сроком службы многоквартирного жилого дома.

Срок службы отделочных материалов – в соответствии с сертификатами, рекомендациями и техническими условиями производителей материалов.

**IV. Гарантийный срок**

Гарантийный срок на Квартиру, составляет 12 (Двенадцать) месяцев и исчисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи или справки на заселение.

Гарантийный срок на отделочные работы и материалы составляет 6 (Шесть) месяцев.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате физического, химического и иных видов воздействия, несоблюдения требований и рекомендаций настоящей инструкции, а так же действий третьих лиц.

**V. Ответственность за несоблюдение правил**

**пользования жилыми помещениями**

Нарушение настоящей Инструкции влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Продавец не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Покупателем или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Покупателю инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.