

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры) в многоквартирном жилом доме (приложение к передаточному акту)

I. Общие положения

Настоящая Инструкция определяет правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства (Квартиры), сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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.

Использование 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.

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).

Переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить исключительно после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Категорически запрещается каким-либо образом изменять несущие конструкции жилого дома, квартиры (сносить, переносить, штробить и т.д.).

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

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 приточно – вытяжной вентиляцией, для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать окна и местные приточные устройства при их наличии (вентиляционные каналы, оконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.). В случае повышения влажности собственникам квартир рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы.

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 газовых и электрических плит для обогрева помещений.

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.

При обнаружении неисправностей газовых труб, запаха газа, необходимо немедленно сообщить в аварийную службу, организации по эксплуатации газового хозяйства, не включать и не выключать электроприборы и одновременно организовать интенсивное проветривание.

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

Внутренняя отделка квартиры:

Полы в жилых комнатах, кухнях, кладовых – линолеум на теплозвукоизоляционной основе;

Полы ванн и санузлов – керамическая плитка;

Потолки в жилых комнатах, прихожих, кухнях – клеевая побелка;

Потолки ванн и санузлов – водоэмульсионная окраска;

Стены жилых комнат, кухонь, прихожих – обои улучшенного качества

Стены ванн и санузлов – водоэмульсионная окраска.

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

Отопление

Принятая проектом система отопления – вертикальная однотрубная. В качестве отопительных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы «Рифар» В-500 (Россия) $T_{\text{макс.}}=135^{\circ}\text{C}$; $P_{\text{раб.}}=2,0\text{ МПа}$.

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). $T_{\text{макс.}}=95^{\circ}\text{C}$, $P=1\text{ МПа}$ (10 бар). Кислотопроницаемость труб не более 0,1 г/м³.сут.

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 горячие, 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 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 непроизводительного 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) 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 сигнализация.

Квартиры оборудуются автономными дымовыми оптико-электронными пожарными 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 извещатели в помещениях квартиры демонтируются и устанавливаются на чистовом потолке. Извещатели оборудованы автономными источниками питания, которые необходимо менять в зависимости от степени их заряда.

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 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 из керамических плиток необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю.

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). Окраску деревянных оконных переплетов и дверных полотен рекомендуется обновлять не реже чем через 3-5 лет (или в соответствии с рекомендациями производителя лако-красочных материалов).

Не допускается:

загромождение балконов и лоджий предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими);
 мывтье автомашин на придомовой территории;
 самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудование, балконов и лоджий;
 окрашивание оконных переплетов с наружной стороны краской (использование цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
 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 (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и 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.

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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в её состав – пять лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года.

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 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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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 объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.