

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартир:

г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Кооперативная улица, дом 5, корпус 1, строение 1; г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Кооперативная улица, дом 5, корпус 2, строение 1; г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Кооперативная улица, дом 7, строение 1; г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Вологодина, дом 7, строение 1; г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, Старожиловская улица, дом 13, строение 1

Главный специалист производственного
отдела



Коваленко А.А.

г. Санкт-Петербург
2024 г

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ И КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ ЗДАНИЯ	4
2. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	5
3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО.....	6
3.1. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ФАСАДОВ.....	8
3.2. БАЛКОНЫ.....	8
4. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	9
4.1. ОКНА.....	9
БЕЗОПАСНОСТЬ.....	9
Оконный профиль.....	9
Оконная фурнитура	9
Уход и обслуживание окон.....	10
4.2. ВХОДНЫЕ ДВЕРИ	11
4.3. МЕЖКОМНАТНЫЕ (ВНУТРИКВАРТИРНЫЕ) ДВЕРИ	12
4.4. КЕРАМИЧЕСКАЯ ПЛИТКА.....	13
4.5. ЛИНОЛЕУМ.....	13
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	14
5.1. ОТОПЛЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА	14
5.2. ВЕНТИЛЯЦИЯ ЖИЛОГО ДОМА.....	15
5.3. ВОДОСНАБЖЕНИЯ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	15
5.4. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОБОРУДОВАНИЕ	16
6. САНИТАРНО – ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ	17
Общие рекомендации:	17
6.1. СБОР И ВЫВОЗ МУСОРА.....	18
7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	18
Внутреннее противопожарное водоснабжение	19
Молниезащита	19
7.1. РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРОФИЛАКТИКИ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	19
8. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР	21
9. ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	22
10. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	23

										Лист
										2
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата						

[Название]

Введение

Настоящая Инструкция включает выполнение требований, следующих нормативных правовых актов:

- Жилищный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ “Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ “О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения”;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ “О пожарной безопасности”;
- Федеральный закон 27.07.2010 № 190-ФЗ “О теплоснабжении”;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 “Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность”;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 “О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам”;
- Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 “Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения”;
- Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 “Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда”;
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004.

						Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

1. Объёмно-планировочное и конструктивное решение здания

Назначение объекта – жилое здание 2023 года постройки, выполненное по индивидуальному проекту. В плане здание представляет собой объединенный конструктивно комплекс строений в количестве 4 шт., имеет 4 этажа, подвал, машинное помещение и лифтовое оборудование в каждом строении. Исключение многоквартирный дом расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Старожиловская, д.13, стр.1, который представляет собой комплекс строений в количестве 2 шт. и имеет 4 этажа.

						Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

2. Общее положение

Настоящая Инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников жилых помещений (квартир) в многоквартирном доме

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире.

Жилое помещение (квартира) предназначено для проживания граждан. Не допускается размещение в жилом помещении промышленных производств. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- 1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации;
- 3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

						Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

3. Общее имущество

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе малые архитектурные формы и оборудование детских площадок;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

						Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

						Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

3.1. Эксплуатация фасадов

Владельцы зданий и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны поддерживать в исправном состоянии фасады здания и сохранять архитектурно-художественное убранство здания.

Запрещается установка дополнительного оборудования на лицевых фасадах зданий. Основными видами дополнительного оборудования фасадов являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции,
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- защитные решётки (жалюзи) на окна.

Также не допускается произвольное изменение прозрачности, окраска и покрытие декоративными пленками поверхностей остекления, замена остекления стеклоблоками.

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах должны выполняться на основании соответствующим образом разработанной, утверждённой и согласованной проектной документации.

Основанием для проектирования и размещения дополнительного оборудования является архитектурное задание, выдаваемое администрацией района в установленном порядке.

3.2. Балконы

Не допускается изменение характера ограждений балкона.

Не допускается несанкционированная реконструкция балконов, в том числе остекление, установка козырьков и т.п.

Не допускается фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона.

Ящики для цветов устанавливать по согласованию с управляющей компанией в соответствии с указаниями проекта.

Не допускается размещать на балконах тяжелые предметы

На балкон запрещено протягивать электрический кабель и устраивать на балконе розетки и освещение от внутриквартирной электрической сети.

Не допускается содержание на балконе домашних животных, птиц и т.п. Не допускается захламлять балконы.

В период весеннего таяния снега рекомендуется очищать балкон от снега. В случае образования наледи или сосулек необходимо обратиться в управляющую компанию для принятия мер по обеспечению безопасности в случае возможного падения сосулек или наледи.

Не допускается нагружать створку дополнительной нагрузкой, осуществлять сильный нажим или соударения створки и откоса окна, вставлять между рамой и створкой посторонние предметы, пытаться резко и сильно распахивать или захлопывать створки.

Не допускается установка дополнительного оборудования, оказание механического воздействия и увеличение нагрузок на витражное остекление балкона. Для точки опоры допускается использование металлического ограждения находящегося на балконе.

						Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

4. Эксплуатация жилого помещения

4.1. Окна

Безопасность

-Не оставляйте детей без присмотра.

-Не позволяйте детям играть с окнами

-Использование окон людьми с ограниченными физическими, двигательными и психическими способностями, а также людьми, не имеющими достаточного опыта или знаний для их использования, допускается только, когда за такими лицами осуществляется надзор или проводится их инструктирование относительно использования окон лицом, отвечающим за их безопасность. Данные рекомендации также распространяются на детей.

ВНИМАНИЕ! Никогда не вставляйте на подоконник во избежание несчастного случая и повреждения оконного заполнения. Не перегибайтесь и не высовывайтесь в открывающуюся часть окна. Для того, чтобы вымыть не открывающиеся части окна снаружи, обратитесь в организацию, обслуживающую Ваш дом.

Оконный профиль

В вашем доме установлены окна из пластиковых профилей. Очищать рамы окон рекомендуется не реже, чем раз в 1,5–2 месяца. Для отмыwania сильных загрязнений применяются специальные составы, не используйте для удаления загрязнений наждачную бумагу, чистящие вещества, содержащие абразивные (царапающие) элементы («Пемолукс», «Гигиена», «Санита» и т. п.), растворители, бензин, уксусную кислоту, жидкость для снятия лака и пр., а также щелочесодержащие средства, которые повреждают поверхность окна и портят его внешний вид.

Оконная фурнитура

Окна оснащены поворотнo-откидной фурнитурой, приводимой в действие одной ручкой.

ВНИМАНИЕ! Не поворачивайте ручку окна, если створка открыта или неплотно примыкает к раме по всему периметру. Ручку следует поворачивать, только, если створка находится в положении закрыто и касается рамы по всему периметру. Для этого рекомендуется дополнительно прижать створку со стороны петель рукой. Если наблюдается ветер или в помещении сквозняк, то дополнительный прижим створки рукой является обязательным.

Положения ручки.

1. Ручка вниз – окно закрыто.

2. Ручка повернута на 90 градусов (вбок) - окно открыто (распахнуто). В этом положении недопустимо оставлять окно без присмотра, так как случайный порыв ветра или сквозняк может привести к поломке окна или к тому, что стеклопакет будет разбит.

3. Ручка повернута на 180 градусов (вверх) – окно находится в положении откинута на проветривание, если окно оборудовано устройством для откидывания на проветривание. В данном положении можно осуществлять проветривание помещения. Однако, если ветер выше среднего или имеется сильный сквозняк, так что створка самопроизвольно

						Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

захлопывается, то следует закрыть окно. Также следует держать закрытыми окна, если объявлено штормовое предупреждение.

4. Ваши окна оснащены поворотной фурнитурой для регулировки створок в режимы «зима» и «лето». Регулировка осуществляется посредством поворота цапфы изменяющая прижим створки.

Внимание!

Цапфы находятся по вертикали и по горизонтали. Чтобы увидеть прижимные точки нужно открыть створку окна и осмотреть торец створки по всему периметру. С помощью необходимого инструмента (шестигранник, отвертка, плоскогубцы) поверните каждую цапфу на 30–45 градусов, регулируя уровень прижима.

Для проверки результата необходимо закрыть окно приведя ручку в вертикальное положение и обратить внимание на тугость ее хода. В зимнем режиме фурнитура плотно прижимает створку, следовательно, оконная ручка двигается более туго.

Вы можете проверить силу прижатия створки простым способом: возьмите лист обычной бумаги и прижмите его створкой. Затем попытайтесь руками вынуть листок обратно. Если окно переведено в зимнее положение, то листок будет выходить сложнее, чем, если бы окно было переведено в летний режим. Прижимайте листок не только около оконной ручки, но и сверху и снизу створки. Если чувствуете изменение по силе прижима в разных местах, то настраивайте ближайšie эксцентрики таким образом, чтобы по всему периметру сила была максимально одинаковой.

Уход и обслуживание окон

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной-откидной фурнитуры средствами, предназначенными для ухода за оконной фурнитурой. Средства не должны содержать кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

						Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. В случае повреждения уплотняющих прокладок собственник проводит замену самостоятельно.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

ВНИМАНИЕ:

- Не допускается наличие отражающей поверхности за наружным остеклением, жалюзи или гардины в оконных проемах, а также наличие зоны, из которой не отводится избыточное тепло штор и посторонних предметов, препятствующих конвекции воздуха.
- 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 окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон.
- Не допускается вешать на створки окон, одежду или другие посторонние предметы.

4.2. Входные двери

В каждой квартире установлены металлические входные двери. Для того, чтобы Ваша дверь служила долго и без поломок следуйте рекомендациям по её эксплуатации:

1. Открывать и закрывать дверь следует плавно и без усилий.
2. Запрещается закрывать дверь при выдвинутых ригелях замка.
3. Не допускается засорения пылью и грязью отверстий под ригели.
4. Ключ нужно вставлять до упора. Поворачивать ключ следует плавно
5. При уходе за дверью запрещается использовать хлорсодержащие вещества и абразивные порошки
6. Запрещается использовать ключи, изготовленные кустарным способом.
7. Рекомендуется смазывать петли смазывающим материалом типа Литол-24 не реже 1 раза в год

Гарантийное обслуживание не осуществляется в следующих случаях:

- а) в случае нарушения правил эксплуатации, изложенных в настоящей инструкции и в паспорте на дверь;
- б) если изделие имеет следы не квалифицированного ремонта;
- в) если дефект вызван изменением конструкции, не предусмотренным изготовителем;
- г) если дефект вызван умышленными или неосторожными действиями потребителя или третьих лиц;
- д) если обнаружены повреждения, вызванные попаданием внутрь изделия посторонних предметов, веществ, жидкостей, насекомых;

						Лист
						11
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

е) если после монтажа с дверного полотна не удалена защитная плёнка.

4.3. Межкомнатные (внутриквартирные) двери

Межкомнатные (и входная) 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 попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

ВНИМАНИЕ! Между дверным полотном и полом существует зазор (щель). Данный зазор необходим для нормальной работы системы вентиляции.

						Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

4.4. Керамическая плитка

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе ежедневной уборки необходимо использовать специальные моющие средства, находящиеся в продаже.
- При уходе за плиткой следует избегать применения очень агрессивных средств очистки, т.к. это может повредить швам, особенно если затирка была на цементной основе. Швы, затёртые эпоксидными материалами, обладают высокой химической стойкостью.
- Грязь, а зимой и соляной раствор, приносимые с улицы, могут испортить внешний вид плитки, увеличивая абразивную нагрузку. Поэтому пол на входах следует держать как можно более чистым. Необходимо применять специальные коврики для очистки подошв.
- Пятна, являющиеся источником неприятного запаха необходимо удалять средством с дезодорирующим эффектом.
- Излишний конденсат приводит не только к ухудшению внешнему виду кафеля, но и может причиной его разрушения.

4.5. Линолеум

Рекомендации по эксплуатации:

- При уборке нельзя использовать большое количество чистящих абразивных средств
- Нельзя удалять загрязнения при помощи острых предметов, металлических щеток и иных предметов с царапающей поверхностью
- Не используйте щелочесодержащие средства
- Не используйте при уборке моющих пылесос и паровые машины
- В случае попадания воды на поверхность линолеумного напольного покрытия её необходимо быстро убрать, протерев покрытие досуха.
- Не допускается производить строительные (ремонтные) работы на поверхности линолеумных напольных покрытий, ставить на напольные покрытия емкости с красками, лаками, горячие, влажные предметы, горшки с цветами без специальных поддонов.

						Лист
						13
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

5. Сведения об инженерных системах жилых помещений

5.1. Отопление жилого дома

Толщина наружных стен, тип примененного остекления и система отопления при соблюдении проектных решений при строительстве и правильной эксплуатации обеспечивают нормальный постоянный температурно-влажностный режим в жилых и подсобных помещениях, при этом, температура воздуха при влажности 55% должна быть для жилой части не менее:

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20 - 22	18 - 24	45 - 30	60
	Кухня	19 - 21	18 - 26	НН*	НН
	Туалет	19 - 21	18 - 26	НН	НН
	Ванная, совмещенный санузел	24 - 26	18 - 26	НН	НН
	Межквартирный коридор	18 - 20	16 - 22	45 - 30	60
	Вестибюль	16 - 18	14 - 20	НН	НН
	Кладовые	16 - 18	12 - 22	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22 - 25	20 - 28	60 - 30	65

НН* - не нормируется

Система отопления выполнена централизованной от общегородских сетей. Присоединение систем отопления к сетям производится в индивидуальном тепловом пункте. На вводах тепловой сети в тепловой пункт предусмотрена стальная запорная арматура с контрольно-измерительными приборами и коммерческим узлом учета. Для снижения и температуры воды, поступающей в систему отопления предусмотрены узлы смешения. Температура теплоносителя регулируется в зависимости от температуры наружного воздуха в соответствии с установленным графиком с отслеживанием температуры сетевого теплоносителя, возвращаемого в сеть. В качестве нагревательных приборов конвекторы.

ВНИМАНИЕ!

На радиаторы устанавливаются термоголовки. Вращая термоголовку можно отрегулировать температуру воздуха в комнате. Не снимайте термоголовки — это может привести к некорректной работе радиаторов.

Не закрывайте приборы отопления, не сушите на них вещи и не снимайте экраны (кожухи) с приборов отопления.

						Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения Управляющей компании не допускается.

Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансировке системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

При возникновении течи немедленно обращаться в Вашу Управляющую компанию.

5.2. Вентиляция жилого дома

В Вашем доме предусмотрена естественная система вентиляции квартир через оконные блоки и вентиляционные шахты из сборных блоков. Удаление воздуха осуществляется из санузлов и ванных комнат. Для вентиляции используются существующие вент. каналы в строительном исполнении. Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности (смотрите таблицу) необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы.

При обнаружении обильного скопления в санузлах и ванной комнате влаги, требуется провести включение принудительной вентиляции, установленной в данных помещениях.

Внимание!

Собственник несёт ответственность за соблюдение нормативного температурно-влажностного режима в жилом помещении, а также его регулирование и своевременное реагирование в случае невозможности его соблюдения.

Нельзя заставлять мебелью первые два года эксплуатации квартиры несущие торцевые и фасадные стены многоквартирного дома во избежание возникновения плесени.

Для штатной работы вентиляции необходимо регулярно прочищать установленную москитную сетку.

5.3. Водоснабжения, канализация, сантехническое оборудование

Система водоснабжения здания - централизованная от внутривоздушной сети.

Водоснабжение здания осуществляется по одному вводу от существующей сети водопровода. На вводе водопровода установлен водораспределительный узел. Сети водопровода проложены открыто из полипропиленовых труб. Подводка воды к сантехническим приборам осуществляется с помощью полипропиленовых и гибкой подводки.

Пользование водопроводом и канализацией.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- 1) содержать в чистоте унитазы, раковины, умывальники;
- 2) не допускать поломки установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- 3) не выливать в унитазы и раковины легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- 4) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, стекло, металлические и деревянные предметы;
- 5) не допускать непроизводительного расходования водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- 6) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- 7) немедленно сообщать обслуживающей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- 8) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

						Лист
						15
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

9) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин, запрещается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

10) для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться влажной мягкой тряпкой; категорически запрещается применять металлические щетки.

11) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой. Пластмассовые трубопроводы следует прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм, или жестким резиновым шлангом.

12) обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета, установленных в квартире;

13) обеспечивать проведение проверок приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате осуществления его проверки.

5.4. Электроснабжение и оборудование

Электроснабжение в здании централизованное.

Электроснабжение электроприемников осуществляется силовыми кабелями, проложенных в траншее от существующих кабельных киосков непосредственно до потребителей.

Для ввода, учета, распределения электроэнергии по потребителям и питания освещения и силовых электроприемников предусмотрены главные распределительные щиты (ГРЩ).

Электропроводка в здании выполнена скрытого типа, проложена в бороздах стен. Электропроводка в квартирах выполнена медной, скрыто в бороздах стен.

Предусматриваются следующие виды освещения:

- рабочее – во всех помещениях;
- безопасности для продолжения работ в электрощитовой.

Освещение общедомовых помещений выполняется светильниками со светодиодными лампами.

Для защиты от поражения электрическим током в случае повреждения изоляции применены следующие меры защиты:

- защитное заземление;
- автоматическое отключение питания;

Клавиши управления автоматическим выключателем и УЗО имеют два положения:

- Выключено клавиша вниз
- Включено клавиша вверх

Рекомендации:

· Любое вмешательство в стационарную электрическую проводку запрещено, в том числе запрещено разбирать штепсельные розетки, квартирный щиток, устройства выравнивания потенциалов и пр.

-в случае возникновения проблем с электроснабжением не пытайтесь их решить самостоятельно, обратитесь к дежурному электрику.

-запрещается включать в электрическую сеть электроприборы не рассчитанные на напряжение 220 В и частоту 50 Гц

						Лист
						16
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

- все работы связанные с подключением люстр, светильников и т.п. должен производить квалифицированный специалист
- все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением
- запрещается одновременно подключать к электросети потребителей суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру
- в случае срабатывания (отключения) УЗО из-за неисправного электроприбора, полностью отсоедините такой прибор от электрической сети и замените его на исправный.
- если УЗО срабатывает (отключается) без электрических приборов, подключенных к сети обратитесь в обслуживающую организацию.
- запрещается вставлять посторонние предметы в розетки, а также влажные, неисправные, нелицензионные вилки приборов.
- Запрещается подключать неисправные приборы к электросети.

6. Санитарно – эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно- гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, 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.

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.

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

Внимание:

- Не допускается размещать на балконе 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 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»

- Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности.

- 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.

6.1. Сбор и вывоз мусора

Ваш дом не оборудован мусоропроводами. Во избежание запаха в парадных и распространения грызунов, складировать мусор только в установленных местах. Места складирования мусора и график его вывозки узнайте в организации, обслуживающей Ваш дом.

7. Требования пожарной безопасности

Основными принципами мероприятий по обеспечению пожарной безопасности являются:

- приоритетность требований, направленных на обеспечение безопасности людей при пожаре, по сравнению с другими требованиями,
- обеспечение пожарной безопасности материальных ценностей,
- предотвращение воздействия на людей опасных факторов пожара, в том числе их вторичных проявлений,

На объекте предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность спасения людей;
- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;
- ограничение прямого и косвенного материального ущерба.

Предотвращение пожаров обеспечивается применением пожаробезопасных строительных материалов и оборудования, которые прошли соответствующие испытания и имеют сертификаты соответствия и пожарной безопасности, а также привлечением организаций, имеющих соответствующие лицензии, опыт и подготовленный персонал для осуществления проектирования, монтажа, наладки, эксплуатации и технического обслуживания систем, оборудования.

Для противопожарной защиты предусмотрены следующие мероприятия:

- возможность беспрепятственной эвакуации людей из здания на окружающую территорию;
- к территории объекта предусмотрены подъезды;
- наличие первичных средств пожаротушения.

						Лист
						18
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Внутреннее противопожарное водоснабжение

В соответствии с таблицей 1 СП 10.13130.2009 здание не требуется оборудовать системой внутреннего противопожарного водопровода.

В соответствии с требованиями п.7.4.5 СП 54.13330.2011 на сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире установлено устройство внутриквартирного пожаротушения.

Устройство внутриквартирного пожаротушения устанавливается в качестве устройства первичного пожаротушения для локализации первичного очага возгорания.

УВП устанавливается на трубопроводе холодной воды.

Внимание!

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

Молниезащита

Молниезащита выполнена согласно «Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» СО153- 34.21.122-2003.

7.1. Рекомендации для профилактики пожарной безопасности

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Необходимо пользоваться сертифицированной электрофурнитурой.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горящей резины,
- пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплеток электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых.

						Лист
						19
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставках из негорючих материалов.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.

Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. При установке телевизора предусмотрите возможность быстрого безопасного отключения его вилки от розетки. Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным – нужно полностью обесточить прибор.

Причинами возникновения пожаров в жилых помещениях являются также шалости детей с огнем, неосторожность и беспечность при курении и множество других причин:

хранение в квартире большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстровоспламеняющихся предметов;

включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть (как правило, более трех);

загромождение лестничных площадок, проходов, чердаков, подвалов, балконов различными вещами и предметами.

						Лист
						20
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

8. Переоборудование и перепланировка квартир

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.

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.

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.

ВНИМАНИЕ!

1. **Индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии, установленный в квартире, являются собственностью гарантирующего поставщика электроэнергии АО «Петербургская сбытовая компания». По вопросам замены и эксплуатации индивидуального (квартирного) прибора учета электроэнергии необходимо обращаться в АО «Петербургская сбытовая компания».**

						Лист
						21
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

9. Лифтовое оборудование

При поездке кабину лифта нельзя умышленно расшатывать, а также перегружать (в лифте не должно находиться большее количество человек, чем это предусмотрено).

Запрещается перевозить воспламеняющие и горючие жидкости.

Пол лифтовой кабины должен располагаться на одном уровне с полом посадочного этажа. Если есть хотя бы незначительный зазор (более 2 – 3 сантиметра) между ними – следует воспользоваться лестницей, предварительно сообщив о неисправности **Управляющей компании** через диспетчерскую службу.

Нажимать кнопку нужного этажа можно, только убедившись, что все пассажиры успели совершить посадку.

Будьте внимательны при пользовании лифтом с домашними животными – убедитесь, что ваш питомец полностью вошел в кабину и его хвост не высывается за двери лифта. Проследите, полностью ли поводок «зашел» в кабину за вашим мохнатым другом.

Нельзя злоупотреблять кнопкой «Стоп», использовать ее можно только в экстренных ситуациях.

Нельзя пользоваться подъемным механизмом, если вы заметили провода, торчащие из панели вызова, или любое другое нарушение целостности одной из частей лифта. Нельзя пользоваться лифтом при какой-либо другой неисправности. Заметив неполадки, обязательно сообщите об этом **Управляющей компании** через диспетчерскую службу.

ВНИМАНИЕ!

В случае несанкционированной остановки лифтового оборудования, необходимо сообщить через вызывную панель информацию диспетчеру и дожидаться приезда специалистов.

Если через вызывную панель установить связь с диспетчером не удалось, необходимо обратиться при помощи мобильной связи в адрес организации осуществляющей техническое обслуживание лифтового оборудования по номеру телефона размещенным в лифтовой кабине.

9.1. Правила перевозки строительных материалов и крупногабаритной мебели:

Необходимо равномерно распределять груз по полу кабины лифта;

Строительные материалы, мебель, бытовая техника, строительные отходы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта;

До погрузки строительных материалов в кабину лифта, необходимо застелить пол кабины лифта строительной плёнкой, толщиной не менее 150мкм, таким образом, чтобы края пленки заходили на стены кабины;

Учитывать размер перевозимого груза. Если высота или ширина груза не проходит в кабину лифта, воспользуйтесь пожарной лестницей. Так как непомещающиеся элементы груза могут испортить обшивку входного портала, потолка или пола.

						Лист
						22
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

При загрязнении кабины лифта или его оборудования, необходимо своими силами произвести влажную уборку.

ВНИМАНИЕ!

В случае порчи лифтового оборудования (электронного блока кнопок, дверей, порталов, облицовки и т.п) житель несёт материальную ответственность за возмещение причинённого ущерба.

10. Гарантийные обязательства

Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. После подписания акта приема-передачи квартиры (договора купли продажи квартиры, в случае, если он является одновременно актом приема-передачи квартиры) собственник получает право фактически владеть и пользоваться Квартирой, несет бремя ее содержания и несет ответственность за правильную ее эксплуатацию.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Квартиры, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

Учитывая, что Квартира продается после ввода объекта в эксплуатацию по договору купли-продажи, исчисление гарантийного срока регулируется главой 30 Гражданского кодекса Российской Федерации и главой 2 Закона о защите прав потребителей. В соответствии с частью 2 статьи 477 Гражданского кодекса Российской Федерации требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, **но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю.**

ВНИМАНИЕ!

В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 (пяти) лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.

						Лист
						23
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

- Недостаток - нарушение потребительских свойств многоквартирного жилого дома, Квартиры, лишаящее собственника возможности использовать их по назначению.
- Гарантийный случай - проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами во время строительства многоквартирного жилого дома.

Недостатки, по которым Продавец не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке Квартиры;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа Квартиры;
 - дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры;
 - дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом Квартиры, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
 - недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
 - износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
 - повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником Квартира;
 - дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
 - дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
 - недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
 - дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства Квартиры собственником или привлеченными им третьими лицами;
 - дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
 - надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
 - дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока;
 - иные дефекты, не являющиеся гарантийным случаем

						Лист
						24
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		