



Общество с ограниченной ответственностью
«ГЛАВЛЕНЭКСПЕРТ»
190020, г. Санкт-Петербург, Бумажная улица, д.16, корп. 1, лит. А
<http://glavlenekspert.ru>
Тел: (812) 504-89-20; e-mail: glavlenekspert@mail.ru
ИНН/КПП 7839469741/783901001; ОГРН 1127847577571

Заказчик: Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»



ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме,
расположенного по адресу:
город Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 14**

г. Санкт-Петербург
2024 г.



Общество с ограниченной ответственностью
« Г Л А В Л Е Н Э К С П Е Р Т »
190020, г. Санкт-Петербург, Бумажная улица, д.16, корп. 1, лит. А
<http://glavlenekspert.ru>
Тел: (812) 504-89-20; e-mail: glavlenekspert@mail.ru
ИНН/КПП 7839469741/783901001; ОГРН 1127847577571

Заказчик: Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»

Генеральный директор
ООО «ГЛАВЛЕНЭКСПЕРТ»

/С.В. Шурухо/



ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме,
расположенного по адресу:
город Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 14**

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0721.01-2017-7839469741-П-031 от 30.06.2017г, выданное СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков».

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0132.01-2017-7839469741-И-030 от 30.06.2017г, выданное СРО Ассоциация «Объединение изыскателей».

г. Санкт-Петербург
2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1.	Общее имущество.....	3
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ.....	5
2.1.	Оконное заполнение.....	5
2.2.	Дверное заполнение.....	6
2.3.	Покрытия полов.....	6
3.	ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	8
3.1.	Наружное пожаротушение.....	8
3.2.	Система оповещения людей о пожаре.....	8
4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР.....	9
4.1.	Электроосвещение и электрооборудование.....	9
4.2.	Вентиляция.....	9
4.3.	Центральное отопление.....	10
4.4.	Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.....	11
5.	САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ.....	13
6.	ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА.....	14
7.	ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР.....	15
8.	ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	16

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									1
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартиры, находящейся в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 14

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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.

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.

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

Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	Инструкция по эксплуатации
					Лист
					2

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.

1.1. 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									3
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

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.

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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									4
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

2.1. Оконное заполнение

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством и air box.

Рекомендации по эксплуатации:

- 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 ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотнo-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим 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 для пластиков, 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.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок.
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

Внимание:

- Для предотвращения падения детей необходимо пользоваться предусмотренными фиксаторами на окнах.

Справочная информация:

Термошок (термический шок) – спонтанное разрушение стекла из-за развития внутренних напряжений при его неравномерном нагревании и охлаждении. Причина данного явления – наличие градиента (разных значений) температур из-за того, что какая-то часть стекла оказалась более нагретой по отношению к другой. То есть мы имеем стекло, участки которого имеют различную степень нагрева. А разная степень нагрева в свою очередь

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	помещений с помощью открывания оконных створок. ▪ Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. <u>Внимание:</u> ▪ Для предотвращения падения детей необходимо пользоваться предусмотренными фиксаторами на окнах. <u>Справочная информация:</u> <u>Термошок</u> (термический шок) – спонтанное разрушение стекла из-за развития внутренних напряжений при его неравномерном нагревании и охлаждении. Причина данного явления – наличие градиента (разных значений) температур из-за того, что какая-то часть стекла оказалась более нагретой по отношению к другой. То есть мы имеем стекло, участки которого имеют различную степень нагрева. А разная степень нагрева в свою очередь				
			Инструкция по эксплуатации				
Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	Лист		
					5		

приводит к различной степени расширения стекла. И в результате возникают напряжения, приводящие к разрушению. Факторы влияющие на риск появления термошока, 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. Частая причина, во время проведения ремонтных и отделочных работ в помещении. Окна как правило защищают и оклеивают пленкой, тем самым, не давая разогретому воздуху выйти. В результате в определенных зонах стеклопакета может возникнуть критически высокая температура.

2.2. Дверное заполнение

Двери входные в квартиру, 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.

2.3. Покрывтия полов

Рекомендации по эксплуатации покрытия ПВХ:

- Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
- 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.

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		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.										
						Инструкция по эксплуатации	Лист			
Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата						
							6			

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

Рекомендации по эксплуатации покрытия из керамической плитки:

- При незначительных загрязнениях достаточно протереть поверхность влажной губкой и мягкой сухой тканью.
- При умеренном загрязнении можно воспользоваться жидкостью для мытья окон или тёплым раствором слабощелочных бытовых моющих средств, при необходимости увеличив концентрацию раствора.
- Для мытья керамической плитки не следует использовать мыло, содержащее в своём составе органические кислоты и жиры, т. к. в условиях повышенной влажности это может спровоцировать появление спор плесени, а также появление на поверхности плитки жировой плёнки, что значительно снижает блеск глазури.
- Следует избегать использования агрессивных моющих средств на кислотной основе, т.к. они могут, во-первых, нарушать целостность структуры материалов на цементной основе, которыми заполняются швы между плитками, во-вторых — повредить верхний слой глазури, декорированные элементы.
- Необходимо ограничить применение абразивных средств, исключить использование металлических щёток, особенно при уборке плитки с глянцевой глазурью, т. к. в результате такой систематической «жёсткой чистки» возможно образование царапин, сколов, что, в свою очередь, приведёт к появлению «сетки» под глазурью или потемнения фрагментов плитки.
- Из множества имеющихся в продаже чистящих и моющих средств желательно выбирать средства, которые рекомендуются производителем для ухода за керамической плиткой. Например: специальные средства по удалению растворов и цемента после укладки керамической плитки, мягкие моющие средства, средства для тщательной очистки плитки, средства для защиты швов от плесневых спор, водоотталкивающие средства для обработки напольной плитки, средства для ухода за полированной поверхностью керамической плитки и т. д.
- Песок, пыль увеличивают абразивный эффект от постоянного хождения по облицованной поверхности пола. Поэтому очень важно поддерживать пол в чистом состоянии и избегать попадания пыли, песка, мелкого гравия с улицы; особенно важно постоянно соблюдать чистоту в помещениях с большой пешеходной нагрузкой.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									7
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Для противопожарной защиты предусмотрены следующие мероприятия:

- возможность беспрепятственной эвакуации людей из здания на окружающую территорию;
- защитные меры безопасности системы электроснабжения;
- к территории объекта предусмотрены подъезды;
- наличие первичных средств пожаротушения;

3.1. Наружное пожаротушение

Наружное пожаротушение жилого здания осуществляется от существующих уличных пожарных гидрантов.

3.2. Система оповещения людей о пожаре

Для обнаружения пожара на ранней стадии все помещения квартир оборудуются автономными пожарными извещателями в соответствии с п. 7.3.3 СНиП 31-01-2003. Замену элементов питания в автономных оптико- электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник (арендатор) квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Внимание!

- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									8
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

4.1. Электроосвещение и электрооборудование

В квартире находится электрощит (ЩК), в котором установлено устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

Рекомендации по эксплуатации:

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче 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 по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Ремонт электропроводки, розеток, выключателей, монтаж люстр и другого электрооборудования, подключающегося к электрической сети напрямую, должен осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ
- 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.

4.2. Вентиляция

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

Рекомендуется проводить периодическую очистку вентиляционных решёток от загрязнений.

Не допускается заклеивание вытяжных вентиляционных решёток или закрытие их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра 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 и через клапана приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист 9
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

его объеме.

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

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.

Рекомендации по эксплуатации:

- 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;
- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях рекомендуется приобрести термогигрометр;
- при отклонении уровня влажности от нормативного, своевременно принимать меры по обеспечения поступления воздуха в помещение.

Внимание:

- Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия непредусмотренного проектом.
- Запрещается создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.
- Воспрещается оставлять окна в открытом, без режимном положении, оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

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, 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 объекта строительства.

4.3. Центральное отопление

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 конвектора пленками и другими вещами, снимать защитные экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата	Инструкция по эксплуатации			10

- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- 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.
- ЗАВОЗДУШИВАНИЕ отопительного прибора. При появлении хотя бы одного из нижеперечисленных признаков нужно выпустить воздух с помощью встроенных кранов Маявского с целью восстановления работоспособности системы:
 - неравномерное прогревание радиатора;
 - звонкий звук, появляющийся при постукивании по завоздушенной зоне;
 - шум, гул и бульканье, исходящие от труб и батарей.

4.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Снабжение водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия внешних высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой/стальной/чугунной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									11
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, а также наполнители туалетов домашних животных;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых/стальных/чугунных ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									12
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

- Если на балконе посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения балкона, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома, а также с учетом соблюдения законодательных норм и правил;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание:

- Не допускается размещать на балконах 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 на лестничных клетках жилого дома;
- Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для обеспечения естественной конвекции и достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).
- 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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									13
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

6. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА

Не допускается:

- Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией и Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга;
- Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом;
- Самовольная установка систем кондиционирования.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Инструкция по эксплуатации	Лист 14
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата			

7. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир в многоквартирных домах допускаются после согласования с Залогодержателем и 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 учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Запрещено:

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны; - самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- ставить замки на лестницах (отсекать путь эвакуации) и пр.;
- штробить стены (прорезать стены для различных нужд с использованием специальных электрических инструментов), которые являются вентиляционными каналами.
- сверлить отверстия, штробить борозды или выпиливать гнезды (проемы) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) без согласования с УК о выполнении этих работ.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
									15
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		

8. 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 местах прокладки электропроводки, в местах установки розеток, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.

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;

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инструкция по эксплуатации					Лист
Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата				16

- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Инструкция по эксплуатации	Лист
			Лит.	Изм.	№ док.	Подп.	Дата		17