

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ и/или нежилого помещения

г. Пермь, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения.....	3
2.	Гарантийные обязательства.....	3
3.	Сведения об основных конструкциях здания.....	5
4.	Сведения об основных конструкциях квартиры.....	5
5.	Сведения об инженерных системах квартир.....	8
6.	Санитарно-эпидемиологические требования.....	13
7.	Переоборудование и перепланировка квартир.....	14
8.	Требования пожарной безопасности.....	14
9.	Контакты обслуживающих организаций.....	15

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

- Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом.
- Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.
- В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

2. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование многоквартирного жилого дома, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение негосударственной экспертизы. Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:
 - на квартиру (помещение) – 5 (Пять) лет, начиная со дня ее (его) передачи;
 - 5 лет на несущие и ограждающие конструкции;
 - на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав квартиры (помещения) за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем — 3 (Три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства;
 - на материалы, оборудование, комплектующие изделия квартиры (помещения), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – такому гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (Двух) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры (смесители, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, гибкие подводки к смесителям и бачку унитаза, электроавтоматы, арматуру в смывном бачке, счетчики, двери и пр.), в основном, составляет один год с момента ввода Дома в эксплуатацию.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

При выявлении недостатка

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес управляющей компании.

Управляющая компания, получив сообщение о выявленных недостатках, направляет его Застройщику.

Риск наступления ухудшения недостатка, связанного с несвоевременным обращением в управляющую компанию, возлагается на собственника.

Внимание!

Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на усадочные нитевидные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), 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 (квартиры) помещения;
- 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 (помещения) 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.

03. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ЗДАНИЯ (ЖИЛОГО ДОМА)

- Фундаменты — монолитный железобетонный ростверк, опирающийся на свайное основание.
- Конструкция здания — монолитный железобетонный каркас с безбалочным перекрытием и вертикальными несущими элементами — колоннами, стенами. Вертикальные несущие элементы жёстко связаны с плитами перекрытий.
- Стены наружные — из ячеистобетонных блоков (либо монолитный ж/б) 300мм, с минераловатным утеплителем 120мм и вентилируемым фасадом, выполненным из керамогранита.
- Внутриквартирные перегородки - из гипсовых пазогребневых плит, из влагостойких гипсовых пазогребневых плит 80мм.
- Перегородки между сан/узлами, ванными и жилыми комнатами – каркасные толщиной 100мм по типу С112 серия 1.0319-2.07 «Комплектные системы КНАУФ».
- Межквартирные перегородки: монолитный ж/б, ячеистобетонные блоки 200мм.
- Лестницы — марши – сборные железобетонные; площадки – монолитные железобетонные.
- Крыша (покрытие) — плоская, мягкая рулонная с внутренним водостоком (с предварительным устройством утепления и разуклонки).
- Отделка МОП — стены — вододисперсионная краска, полы — керамогранитная плитка, потолки — подвесной потолок по типу «Армстронг».

04. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ КВАРТИРЫ (ПОМЕЩЕНИЯ)

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.

- Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством, которое управляется единой ручкой.
- При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).
- Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).
- Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).
- Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно — это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.
- Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

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 поворотно-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 «Пемолюкс»), 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 (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.
- Для мытья алюминиевого профиля (лоджии) достаточно использовать слабый мыльный раствор.
- Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см., если не открывать створку системы остекления лоджии, то когда теплый (влажный) воздух выходит из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии, на потолке, стенах лоджии и замерзает, следствием чего является отсыревание и отслоение отделочных материалов, нарушение работы направляющих створки окна.
- Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.
- Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.
- В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- 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 (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.
- На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.
- 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 пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается самостоятельный демонтаж элементов оконной системы (приточные клапана, фурнитура, и.т.д.) предусмотренные проектной документацией.

- Не допускается оказывать физическую нагрузку на порог балконного блока, так как это может повлечь трещины.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотной-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставляйте подоконники, не завешивать окна

Двери

- Входные (квартирные) — двери, утепленные с установленным замком и «глазком».
- Межкомнатные 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 45 %.

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, коробление дверной коробки, перекосы 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.
- Не допускайте образования (проливания) влаги на пол в сан узле, так как это повлечет разбухание и расслоение порога дверной коробки.

Покрытия полов

Полы выполнены по цементно-песчаной стяжке. В санузлах полы покрыты керамической плиткой, под стяжкой устроена обмазочная гидроизоляция. В комнатах, коридоре и кухне покрытие полов выполнено из линолеума ПВХ. Линолеум может быть бесосновным, на тканевой и теплозвукоизоляционной основе, однослойным или многослойным (определяется проектом). Во всех помещениях квартиры на плиту перекрытия укладывается тепло-гидро-вибро-шумоизоляция.

05. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование

- Для обеспечения электроэнергией квартир в квартире у входа устанавливаются распределительные щиты, в которых установлен вводной автоматический выключатель, устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.
- Электросчетчик установлен в общем коридоре в распределительном щите.
- Быстродействующий защитный выключатель АД 12 (диф. автомат) устанавливается в закрытых электрощитах в холле, на каждом этаже, для каждой квартиры.
- Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:
 - защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
 - предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
 - защиту от перегрузки и короткого замыкания.
- Трассы к розеткам проложены под потолком и в стенах вертикально. Трассы к осветительным приборам и выключателям проложены под потолком в стенах вертикально.
- С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.
- Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- 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 может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается использование полотенцесушителя для обогрева помещений.
- Не допускается использование полотенцесушителей для обогрева помещения ванной комнаты.

Вентиляция

- В соответствии со СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.
- 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 форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

- Не допускается клеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать 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, форточек, либо через клапана приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.
- Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.
- Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотекает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.
- В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон — не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.
- Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:
 - утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
 - непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
 - длительно после купания, влажной уборки, ремонта.
- Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).
- Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, в результате чего происходит нарушение температурно-влажностного режима, следствием которого может быть появление плесени, отклеивание обоев, разбухание деревянных элементов (дверных полотен, дверных коробок), образование конденсата на окнах и натяжном потолке, потемнение откосов и подоконника.
- Запрещено устанавливать вытяжку над кухонной плитой с принудительной вентиляцией и отводом воздуха в общедомовой канал с полным его блокированием, для подключения вытяжки к общему вентиляционному каналу необходимо использовать специальную вентиляционную решетку с возможностью постоянного естественного движения воздуха (воздухообмена).
- При наличии в комплектации квартиры предусмотренных проектными решениями вентиляторов на решетках вентиляционных каналов, требуется обязательное их включение и использование.

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру. При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация

должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 70-95°C.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем — плесень.

Центральное отопление

- Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.
- В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена в этажном техническом помещении к стоякам отопления через запорную арматуру. Разводка выполнена скрыто в стяжках «черновых» полов.
- Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении.
- Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы на радиаторах отопления. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены терморегуляторы (или колпачок).

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 экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Работы, нарушающие целостность полов проводить, определив предварительно места прохождения труб (возможно с помощью тепловизора);
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков,).
- Не допускается закрывать (прикрывать) или открывать запорно-регулирующую арматуру (балансировочные краны, шаровые краны) на общем распределительном коллекторе системы отопления, расположенном в межквартирном коридоре. Это может стать причиной разбалансировки всей системы отопления в доме и повлечь за собой массу проблем, таких как вибрация, шум, ненормативные температурные параметры теплоносителя. Регулировка температуры в жилом помещении может осуществляться собственником ТОЛЬКО по средствам терморегуляторов, установленных непосредственно на отопительных приборах.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

- Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом подполье здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60°C.
- В квартирах выполнена автономная разводка системы холодного и горячего водоснабжения, которая подключена в этажном техническом помещении к стоякам через запорную арматуру. Разводка выполнена скрыто в стяжках «черновых» полов.
- Индивидуальные приборы учёта холодного и горячего водоснабжения установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении.
- В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.
- Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации по эксплуатации:

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему, имущества.

После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

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

Собственник обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, соблюдать права и интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме. Собственник несет ответственность за надлежащую эксплуатацию здания в целом. Собственнику необходимо обеспечить температурно-влажностный режим всех помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций.

Запрещается:

- изменение назначения помещений здания;
- демонтаж несущих и ограждающих элементов здания;
- устройство проёмов, отверстий в несущих элементах;
- устройство дополнительных конструкций.
- размещение наружных блоков кондиционирования на элементах фасада здания.
- размещение элементов рекламного характера на фасаде здания.
- внесение изменений в архитектурно-планировочные решения проектной документации (остекление открытых балконов, устройство навесов и козырьков)
 - изменение цветовой палитры элементов фасада, путем замены отдельных элементов фасада или покраски.

При обнаружении деформаций в конструкциях жилого дома должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

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

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

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 высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки стальной 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;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для стальных ванн, содержащих 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 холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода 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.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

06. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, 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 и целом в доме.
- Запрещается курить в местах общего пользования и на придомовой территории (курение возможно только в специально отведенных местах).
- В колясочных разрешается хранение только велосипедов, самокатов, колясок, скейтов, роликов.
- Запрещается хранение (складирование) предметов (мебели, шин, строительных материалов и т.д.) в местах общего пользования.

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами 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. Содержание на балконах и лоджиях 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 лоджиях 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, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для 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.

07. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- Ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- Ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- Ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- Ведущие к ухудшению сохранности и 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.
- 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. 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.

08. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автономной и адресной (для 12 и 16 этажных подъездов) систем пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.
- Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.
- Запрещается открытие, при отсутствии ситуационной необходимости, пожарных шкафов.

09. КОНТАКТЫ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ:

ООО «УК «ИВА»

Адрес: г. Пермь, ул. Агатова, 28 (5 подъезд)

эл. адрес: ukivaperm@mail.ru

Единая диспетчерская служба в круглосуточном режиме по телефону:
204-68-89

Режим работы:

с 8-30 до 17-30 ежедневно

Пятница с 8-30 до 16-30

Обед с 13-00 до 14-00

Суббота, воскресенье выходной

Личный прием руководителем каждый понедельник с 16-30 до 18-00 (по предварительной записи)

Для Вашего удобства установите приложение БУРМИСТР.РУ <https://www.burmistr.ru>

IOS

ANDROID



	Режим работы бухгалтера т. 204-57-00	Режим работы паспортиста т. 204-57-00
понедельник	с 8-30 до 17-30 (обед с 13-00 до 14-00)	
вторник		с 17-30 до 19-30
среда	с 16-00 до 19-00	
четверг		с 8-30 до 17-30 (обед с 13-00 до 14-00)
пятница	с 8-30 до 16-30 (обед с 13-00 до 14-00)	
суббота		с 11-00 до 14-00

Тех.поддержка Дом.Ру (домофон)

8 800 250 777

Аварийная диспетчерская (лифт)

234-00-64

220-35-45

Пермская сетевая компания

243-67-20

243-78-59

НОВОГОР-Прикамье

068

210-06-80

ПермЭнергоСбыт

8 800 250 12 20

200-63-00

ТелеРадиоБытСервис (антенна)

233-54-00

233-51-75

Почтовое отделение (ул. Уинская, 29)

267-80-26

267-81-24

ГБР

236-13-43

пожарные

101

полиция

102



дежурная часть полиции (круглосуточно)
скорая помощь
аварийная газовая служба

265-30-65
103
104