



Идеал

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Многоквартирный жилой дом по адресу:
Московская область, г.о. Балашиха, мкр. Гагарина, ул. Проектная, дом 4**



**УВАЖАЕМЫЕ КЛИЕНТЫ! ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС
С ПОЛУЧЕНИЕМ КЛЮЧЕЙ ОТ НОВОЙ КВАРТИРЫ!**

Более 20 лет мы строим жилье, используя самые передовые технологии,
отвечающие критериям качества и надежности.
Сохранение комфорта и уюта в Вашем доме на долгое время зависит от Вас.
Пожалуйста, ознакомьтесь с Инструкцией по эксплуатации дома.

**СПАСИБО, ЧТО ВЫБРАЛИ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА ПРОДЖЕКТ»!**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
2. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	7
А. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР)	9
В. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	10
С. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МАШИНО-МЕСТ	11
3. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	12
4. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПОМЕЩЕНИЙ	14
5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПЕРЕОБОРУДОВАНИИ ПОМЕЩЕНИЙ.....	20
6. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ.....	21
7. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ И ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЖАРЕ.....	24
8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ.....	26

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Введение и нормативно-правовая база

1.1.1. Настоящая Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (далее — «Инструкция») разработана Застройщиком и является обязательным документом для Участника долевого строительства (Собственника). Инструкция содержит необходимые и обязательные требования к эксплуатации Объекта долевого строительства (Квартиры, Нежилого помещения или Машино-места), а также правила пользования Общим имуществом. 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 Российской Федерации, на Собственника возлагаются обязательства по возмещению причинённого ущерба.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) Помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Собственник Помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, а также обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В случае перехода прав на Помещение к третьему лицу Собственник обязан ознакомить такое лицо с настоящей Инструкцией.

Собственник в рамках договора с лицом, осуществляющим управление Многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (далее – «Управляющая компания» или «Управляющая организация»), обязан:

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

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

1.1.2. Инструкция составлена в соответствии с требованиями следующих нормативно-правовых актов Российской Федерации:

- Федеральный закон 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»;
- Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
- Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ);
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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 Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Действующие строительные нормы и правила (СП, СНиП, ГОСТ), применимые к данному типу зданий.

1.2. Сведения о застройщике

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа Проджект»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Альфа Проджект»

Юридические реквизиты:

- **ОГРН:** 1205000116837
- **Руководитель:** Генеральный директор Волкова Екатерина Андреевна, действующий на основании Устава.

Правовой статус: Юридическое лицо, имеющее на праве собственности (или ином законном основании) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

Место реализации проекта (Строительный адрес): Московская область, г.о. Балашиха, мкр. Гагарина, ул. Проектная, дом 4.

Зона ответственности: Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства (Собственником) за качество Объекта долевого строительства и выполнение гарантийных обязательств в течение гарантийного срока, установленного Договором и законодательством РФ.

1.3. Сведения об объекте недвижимости

Вид	Многokвартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	14-18
Общая площадь	58 598,9 м ²
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Сейсмостойкость	5

1.4. Разграничение эксплуатационной ответственности

Границей эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей компанией (далее — УК), отвечающей за содержание Общего имущества, являются (если иное не установлено Договором управления МКД):

1.4.1. По системе холодного и горячего водоснабжения (ХВС/ГВС):

- Граница: Первое отключающее устройство (запорный кран) на отводе от вертикального стояка водоснабжения.
- Зона ответственности УК (Общее имущество): Вертикальные стояки, тройники на стояках и само первое запорное устройство (вводной кран).
- Зона ответственности Собственника: Все трубопроводы, соединения, фильтры грубой очистки, регуляторы давления, счетчики воды (ИПУ), сантехническое оборудование (смесители, унитазы, гибкая подводка), расположенные после первого запорного устройства.

○ *Важно:* Ответственность за герметичность соединения (резьбы) между вводным краном и фильтром/трубой несет Собственник.

1.4.2. По системе водоотведения (Канализация):

• Граница: Плоскость присоединения (раструб) тройника или крестовины вертикального канализационного стояка.

• Зона ответственности УК (Общее имущество): Вертикальный стояк, включая сам фасонный элемент (тройник/крестовину) на стояке.

• Зона ответственности Собственника: Все канализационные трубы, отводы, гофры, сифоны и сантехнические приборы, находящиеся внутри помещения и присоединенные к стояку.

1.4.3. По системе отопления (при горизонтальной/лучевой разводке):

• Граница: Первое запорное устройство (шаровый кран) на отводе от коллектора отопления, расположенного в поэтажном распределительном коллекторном шкафу (в МОП).

• Зона ответственности УК (Общее имущество): Магистральные трубопроводы, стояки, коллекторные группы в МОП и запорная арматура на них.

• Зона ответственности Собственника: Трубопроводы отопления, идущие от коллектора в МОП к Квартире (включая участки, проложенные в стяжке пола общего коридора), трубы внутри стяжки Квартиры, отопительные приборы (радиаторы, конвекторы), терморегуляторы (термоголовки) и запорная арматура непосредственно на радиаторах.

1.4.4. По системе электроснабжения:

• Граница: Контактные соединения (нижние клеммы) вводного автоматического выключателя, расположенного в этажном распределительном щите (ЩЭ).

• Зона ответственности УК (Общее имущество): Питающие линии до этажного щита, корпус щита, вводной автомат (до клемм подключения кабеля Собственника), счетчик электроэнергии (если он установлен в щите и принят на баланс УК/PCO).

• Зона ответственности Собственника: Кабель, отходящий от вводного автомата в Квартиру, внутриквартирный электрический щит, автоматические выключатели и УЗО внутри Квартиры, вся внутренняя электропроводка, розетки, выключатели и осветительные приборы.

1.4.5. По системе вентиляции:

• Граница: Внутренняя поверхность вентиляционного блока (шахты) в месте примыкания вентиляционного отверстия Квартиры.

• Зона ответственности УК: Вентиляционная шахта, оголовки труб на кровле.

• Зона ответственности Собственника: Вентиляционные решетки, обратные клапаны, индивидуальные вентиляторы и воздуховоды, установленные Собственником внутри помещения.

1.4.6. Строительные конструкции и элементы отделки:

• К Общему имуществу относятся: Фундаменты, крыши, ограждающие несущие конструкции (стены, пилоны, колонны), плиты перекрытий (включая балконные плиты), фасад здания (в том числе внешние откосы окон, архитектурные элементы, корзины для кондиционеров), входные двери в подъезды.

• К зоне ответственности Собственника относятся:

○ Внутренняя отделка помещений (включая штукатурку, стяжку пола, покрытия стен, потолков).

○ Ненесущие межкомнатные перегородки.

○ Оконные и дверные блоки (заполнение проемов), включая стеклопакеты, оконную фурнитуру, резиновые уплотнители, подоконники, отливы, внутренние откосы.

○ Остекление балконов и лоджий (за исключением несущих элементов крепления витражей к зданию).

○ Входная дверь в Квартиру (включая замки, ручки, глазок, уплотнители).

1.4.6. Специфика для Машино-мест (Паркинг):

- Граница: Условная вертикальная плоскость, проходящая по линиям разметки машино-места, на высоту до низа перекрытия или инженерных коммуникаций, проходящих под потолком.
- Зона ответственности Собственника: Покрытие пола (бетонное, асфальтовое или полимерное) в границах разметки, колесоотбойные устройства (если установлены индивидуально).
- Зона ответственности УК (строго!): Все инженерные коммуникации (трубы пожаротушения, вентиляционные короба, лотки с кабелями, светильники, датчики), проходящие в пространстве над машино-местом или расположенные на колоннах/стенах, примыкающих к машино-месту.

○ *Запрет:* Собственнику категорически запрещено крепить что-либо к трубам и конструкциям, расположенным над машино-местом, а также возводить стены, ограждения или устанавливать шкафы (нарушение норм пожарной безопасности).

1.4.7. Домофонная связь и слаботочные системы:

- Граница: Распределительная коробка слаботочного щита на этаже.
- Зона ответственности Собственника: Абонентская трубка (видеомонитор) в Квартире и кабель от этажного щита до трубки.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Общие положения по эксплуатации Объектов долевого строительства:

2.1.1. В настоящем разделе Инструкции устанавливаются обязательные требования и рекомендации по эксплуатации Объектов долевого строительства, расположенных в составе многоквартирного дома, включая:

- жилые помещения (квартиры);
- нежилые помещения;
- машино-места, расположенные в подземных и (или) надземных частях многоквартирного дома.

Настоящие положения направлены на обеспечение безопасной, надлежащей и долговременной эксплуатации Объектов долевого строительства, сохранение их потребительских свойств, предотвращение преждевременного износа конструкций и инженерных систем, а также на минимизацию рисков причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

2.2. Унификация терминологии и сфера применения положений.

2.2.1. Для целей унификации текста настоящей Инструкции под термином «Помещение» в подразделах настоящего раздела понимаются все категории Объектов долевого строительства, указанные в пункте 2.1.1 Инструкции, включая машино-места, если из содержания конкретного положения прямо не следует, что оно относится исключительно к конструктивно обособленным помещениям.

2.2.2. Положения настоящего раздела применяются ко всем Помещениям вне зависимости от их функционального назначения, если иное прямо не установлено соответствующим пунктом Инструкции либо не вытекает из существа обязательства или конструктивных особенностей Помещения.

2.2.3. Требования настоящего раздела, относящиеся к эксплуатации отдельных элементов Помещений (в том числе оконных и дверных блоков, ограждающих конструкций, межкомнатных перегородок, инженерных коммуникаций), подлежат применению исключительно в отношении тех Объектов долевого строительства, в составе которых такие элементы конструктивно предусмотрены.

2.3. Применение положений по аналогии.

2.3.1. Положения по эксплуатации одних категорий Помещений (в том числе нежилых помещений) применяются по аналогии для эксплуатации иных категорий Помещений, включая машино-места, при одновременном соблюдении следующих условий:

- такие положения не противоречат иным пунктам настоящей Инструкции;
- применение указанных положений соответствует функциональному назначению конкретного Помещения;
- применение положений не нарушает требований действующего законодательства Российской Федерации, проектной документации и обязательных технических регламентов.

2.3.2. В частности, требования настоящей Инструкции, касающиеся:

- соблюдения санитарных норм;
- требований пожарной безопасности;
- запрета на самовольное вмешательство в инженерные системы;
- недопущения повреждения конструктивных элементов здания;
- соблюдения правил эксплуатации инженерного оборудования,

подлежат применению ко всем категориям Помещений, включая машино-места, в части, не противоречащей их назначению и условиям эксплуатации.

2.4. Общие требования к эксплуатации Помещений.

2.4.1. Собственник Помещения обязан осуществлять его эксплуатацию в соответствии:

- с требованиями настоящей Инструкции;
- с проектной документацией;
- с требованиями технических регламентов, санитарных правил и норм, норм пожарной безопасности;
- с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.2. При эксплуатации Помещения не допускается:

- использование Помещения не по назначению, определённому проектной документацией;
- действия, приводящие к повреждению конструктивных элементов Помещения и (или) общего имущества многоквартирного дома;
- вмешательство в работу инженерных систем без соблюдения установленного порядка;
- создание условий, ухудшающих эксплуатацию иных Помещений либо нарушающих права и законные интересы иных собственников.

2.4.3. Эксплуатация Помещения должна осуществляться таким образом, чтобы исключить:

- превышение допустимых нагрузок на конструкции;
- нарушение температурно-влажностного режима;
- образование аварийных и предаварийных ситуаций;
- возникновение угрозы жизни, здоровью и имуществу граждан.

2.5. Ответственность за нарушение положений настоящего раздела

2.5.1. Нарушение требований настоящего раздела Инструкции, в том числе несоблюдение правил эксплуатации Помещения, самостоятельное внесение изменений в конструктивные и инженерные элементы, а также использование Помещения с отступлением от его функционального назначения, может повлечь:

- утрату права на предъявление требований в рамках гарантийных обязательств застройщика;
- обязанность возмещения причинённого ущерба иным собственникам, управляющей организации и (или) третьим лицам;
- наступление ответственности, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации.

2.5.2. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Помещения и (или) элементов общего имущества, возникшие вследствие нарушения положений настоящей Инструкции, ненадлежащей эксплуатации Помещения либо вмешательства в конструктивные и инженерные элементы, выполненного собственником или привлечёнными им третьими лицами.

А. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР)

а) Общие требования к эксплуатации жилых помещений

Жилые помещения (квартиры), входящие в состав многоквартирного дома, предназначены исключительно для проживания граждан и должны эксплуатироваться в соответствии с их функциональным назначением, требованиями проектной документации, действующих строительных, санитарных, технических и противопожарных норм, а также положениями настоящей Инструкции.

Собственник жилого помещения обязан обеспечивать надлежащую эксплуатацию квартиры, поддерживать её в исправном и безопасном состоянии, не допуская действий или бездействия, которые могут привести к повреждению конструктивных элементов квартиры, инженерных систем, а также общего имущества многоквартирного дома.

Эксплуатация жилого помещения должна осуществляться с учётом необходимости соблюдения прав и законных интересов других собственников и проживающих в многоквартирном доме лиц, включая соблюдение требований по уровню шума, вибрации, санитарному состоянию и пожарной безопасности.

б) Запрещённые действия при эксплуатации жилых помещений

При эксплуатации жилого помещения запрещается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией, включая размещение в жилом помещении производственных, складских, торговых и иных объектов;
- хранение в жилом помещении и (или) на балконах, лоджиях, кладовых веществ и предметов, представляющих пожаро- и взрывоопасность либо загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение иных действий, являющихся источниками повышенного уровня шума, вибрации, загрязнения воздуха, нарушающих условия проживания в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление жилого помещения, а также мест общего пользования;
- эксплуатация инженерного оборудования с явными признаками неисправности;
- использование открытого огня, а также бытовых приборов не по их прямому назначению.

Запрещается самовольное вмешательство в конструктивные элементы жилого помещения, включая несущие стены, межквартирные перегородки, перекрытия, а также в инженерные системы и коммуникации без соблюдения установленного порядка согласования.

с) Температурно-влажностный режим и вентиляция

В процессе эксплуатации жилого помещения собственник обязан обеспечивать соблюдение нормативного температурно-влажностного режима, установленного санитарными правилами и нормами, в том числе путём регулярного проветривания помещений и соблюдения правил эксплуатации вентиляционных систем.

Не допускается:

- перекрытие вентиляционных каналов и решёток;
- изменение конструктивных элементов вентиляционных шахт;
- использование вентиляционных каналов не по назначению.

Образование конденсата на ограждающих конструкциях, оконных и дверных блоках может являться следствием нарушения температурно-влажностного режима и не является признаком строительного дефекта при отсутствии отклонений от требований проектной документации и нормативных показателей.

d) Содержание и текущий уход за жилым помещением

Собственник жилого помещения обязан своевременно осуществлять текущий уход и обслуживание элементов квартиры, включая:

- санитарно-техническое оборудование;
- электротехническое оборудование;
- оконные и дверные блоки;
- элементы отделки помещений.

При выявлении неисправностей инженерного оборудования собственник обязан незамедлительно принять меры по их устранению, в том числе путём обращения в управляющую организацию либо привлечения специализированных организаций.

Несвоевременное устранение неисправностей, повлёкшее причинение вреда иным помещениям или общему имуществу многоквартирного дома, влечёт ответственность собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

e) Ответственность собственника жилого помещения

Собственник жилого помещения несёт ответственность за соблюдение требований настоящего раздела, а также за действия (бездействие) проживающих с ним лиц и привлечённых им третьих лиц.

Нарушение положений настоящего раздела может являться основанием для отказа в удовлетворении требований, связанных с гарантийными обязательствами застройщика, если будет установлена причинно-следственная связь между нарушением правил эксплуатации и возникшими недостатками (дефектами).

В. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

a) Общие требования к эксплуатации нежилых помещений

Нежилые помещения, расположенные в составе многоквартирного дома, предназначены для использования в целях, определённых проектной документацией, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию и условиями договора долевого участия.

Эксплуатация нежилых помещений должна осуществляться с соблюдением требований настоящей Инструкции, действующих строительных, санитарно-эпидемиологических, экологических и противопожарных норм, а также с учётом необходимости обеспечения безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

Собственник нежилого помещения обязан использовать помещение таким образом, чтобы его эксплуатация не оказывала негативного воздействия на несущие и ограждающие конструкции здания, инженерные системы, общее имущество многоквартирного дома, а также на условия проживания и пользования помещениями другими собственниками.

b) Ограничения и запреты при эксплуатации нежилых помещений

При эксплуатации нежилых помещений запрещается:

- использование нежилого помещения для видов деятельности, не предусмотренных проектной документацией либо противоречащих установленному функциональному назначению помещения;
- осуществление деятельности, сопровождающейся превышением допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитного излучения, загрязнения воздуха и иных факторов, оказывающих негативное воздействие на жилые помещения;

- размещение оборудования и (или) материалов, создающих повышенные нагрузки на перекрытия и иные конструктивные элементы здания сверх расчётных значений, предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование пожаро- и взрывоопасных веществ и материалов с нарушением требований законодательства;
- перекрытие доступа к элементам инженерных систем, расположенным в пределах нежилого помещения и обслуживающим более одного помещения в многоквартирном доме. Не допускается самовольное вмешательство в инженерные системы многоквартирного дома, включая системы водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения и слаботочных сетей, без получения соответствующих согласований и разрешений в установленном порядке.

с) **Нагрузки и размещение оборудования**

Размещение оборудования, мебели, товаров и иных предметов в нежилом помещении должно осуществляться с учётом допустимых нагрузок на строительные конструкции, предусмотренных проектной документацией.

Установка технологического, инженерного и иного оборудования, в том числе оборудования, создающего вибрационные, динамические или тепловые нагрузки, допускается только при наличии проектных решений и при условии соблюдения требований по шумоизоляции и виброизоляции.

Собственник нежилого помещения несёт ответственность за последствия превышения допустимых нагрузок и за ущерб, причинённый в результате эксплуатации оборудования с нарушением установленных требований.

d) **Ответственность собственника нежилого помещения**

Собственник нежилого помещения несёт ответственность за соблюдение требований настоящего раздела, а также за действия работников, арендаторов и иных лиц, использующих помещение на законных основаниях.

Нарушение правил эксплуатации нежилого помещения, приведшее к повреждению общего имущества, жилых помещений или инженерных систем, влечёт обязанность возмещения причинённого ущерба в полном объёме.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты), возникшие вследствие ненадлежащей эксплуатации нежилого помещения, превышения допустимых нагрузок, самовольного переоборудования или изменения функционального назначения помещения.

С. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МАШИНО-МЕСТ

a) **Общие требования к эксплуатации машино-мест**

Машино-места, расположенные в составе многоквартирного дома, предназначены исключительно для размещения и временного хранения транспортных средств в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Эксплуатация машино-мест должна осуществляться с соблюдением требований настоящей Инструкции, правил пожарной безопасности, санитарных норм, требований промышленной и экологической безопасности, а также с учётом особенностей конструктивных и инженерных решений подземных и (или) надземных автостоянок.

Собственник машино-места обязан обеспечивать его эксплуатацию таким образом, чтобы исключить угрозу жизни и здоровью граждан, а также повреждение общего имущества многоквартирного дома и имущества иных собственников.

b) **Ограничения и запреты при эксплуатации машино-мест**

При эксплуатации машино-мест запрещается:

- использование машино-места не по назначению, в том числе для хранения имущества, не связанного с эксплуатацией транспортного средства;
- хранение на машино-месте и в его границах горюче-смазочных материалов, легковоспламеняющихся, взрывоопасных и токсичных веществ, а также баллонов с газом;
- размещение на машино-месте бытовых, строительных и иных отходов;
- выполнение ремонтных работ транспортных средств, связанных с разборкой узлов, сливом технических жидкостей, применением открытого огня или искрообразующих инструментов;
- установка перегородок, ограждений, шкафов, боксов и иных конструкций без соответствующего согласования;
- перекрытие или ограничение доступа к инженерным коммуникациям, вентиляционным каналам, пожарным проездам, эвакуационным путям и средствам пожаротушения.

Запрещается эксплуатация транспортных средств с утечкой топлива, масел и иных технических жидкостей, а также транспортных средств в неисправном состоянии, создающем угрозу возгорания либо загрязнения помещений автостоянки.

с) Нагрузки и размещение транспортных средств

Размещение транспортных средств на машино-месте допускается исключительно в пределах его границ и с учётом допустимых нагрузок на конструкции перекрытий, предусмотренных проектной документацией.

Запрещается размещение транспортных средств, масса и габариты которых превышают проектные параметры, предусмотренные для автостоянки многоквартирного дома.

Собственник машино-места несёт ответственность за последствия превышения допустимых нагрузок и причинение ущерба конструкциям здания и инженерным системам.

d) Ответственность собственника машино-места

Собственник машино-места несёт ответственность за соблюдение требований настоящего раздела, а также за действия лиц, пользующихся машино-местом на законных основаниях.

Нарушение правил эксплуатации машино-места, повлёкшее причинение вреда имуществу, жизни или здоровью граждан, влечёт обязанность возмещения причинённого ущерба в полном объёме и может повлечь наступление ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты), возникшие вследствие ненадлежащей эксплуатации машино-места, нарушения требований пожарной безопасности, хранения запрещённых веществ либо самовольного изменения конструктивных элементов.

3. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Общие положения по эксплуатации конструктивных элементов

3.1.1. Конструктивные элементы Объектов долевого строительства и многоквартирного дома в целом предназначены для обеспечения прочности, устойчивости, долговечности и безопасной эксплуатации здания в течение нормативного срока службы при условии соблюдения требований проектной документации, технических регламентов и настоящей Инструкции.

3.1.2. К конструктивным элементам относятся, в том числе, но не исключительно:

- фундаменты;
- несущие и ограждающие стены;
- перекрытия;
- колонны, ригели, диафрагмы жёсткости;
- межквартирные и внутриквартирные перегородки;

- лестничные марши и площадки;
 - балконы и лоджии;
 - элементы фасадов.
- 3.1.3. Эксплуатация конструктивных элементов должна осуществляться таким образом, чтобы исключить:
- превышение расчётных нагрузок;
 - нарушение целостности и защитных слоёв конструкций;
 - воздействие факторов, ускоряющих износ и разрушение конструкций;
 - самовольное изменение проектных решений.
- 3.2. Несущие конструкции и перекрытия
- 3.2.1. Несущие конструкции и перекрытия являются элементами общего имущества многоквартирного дома и не подлежат изменению, демонтажу, ослаблению либо иному вмешательству со стороны собственников Помещений.
- 3.2.2. Запрещается:
- устройство проёмов, ниш, штроб и отверстий в несущих стенах и перекрытиях;
 - демонтаж, частичный демонтаж или ослабление несущих конструкций;
 - нарушение защитного слоя железобетонных конструкций;
 - размещение оборудования, сейфов, резервуаров и иных тяжёлых предметов без учёта допустимых нагрузок.
- 3.2.3. Любые работы, затрагивающие несущие конструкции, допускаются исключительно при наличии утверждённой проектной документации и соответствующих разрешений, выданных в установленном порядке.
- 3.3. Межквартирные и внутриквартирные перегородки
- 3.3.1. Межквартирные перегородки и внутриквартирные ненесущие перегородки предназначены для зонирования помещений и не участвуют в обеспечении несущей способности здания, если иное не предусмотрено проектной документацией.
- 3.3.2. При эксплуатации перегородок не допускается:
- демонтаж межквартирных перегородок;
 - устройство проёмов без согласования;
 - нарушение звукоизоляционных и противопожарных характеристик перегородок;
 - крепление тяжёлого оборудования без расчёта допустимых нагрузок.
- 3.3.3. Перепланировка помещений, связанная с изменением конфигурации перегородок, допускается только после получения соответствующих разрешений и согласований в установленном законодательством порядке.
- 3.4. Балконы и лоджии
- 3.4.1. Балконы и лоджии являются элементами, имеющими конструктивную связь с многоквартирным домом, и должны эксплуатироваться строго в соответствии с их назначением.
- 3.4.2. Запрещается:
- размещение на балконах и лоджиях тяжёлых предметов и конструкций, превышающих допустимые нагрузки;
 - захламление балконов и лоджий;
 - изменение ограждающих конструкций;
 - остекление, утепление и иные изменения без согласования в установленном порядке;
 - устройство выносов, козырьков, навесов.
- 3.4.3. Балконы и лоджии не предназначены для хранения материалов, оборудования и предметов, создающих дополнительную нагрузку или пожарную опасность.
- 3.5. Фасады здания

3.5.1. Фасады многоквартирного дома относятся к общему имуществу и подлежат эксплуатации в неизменном виде, предусмотренном проектной документацией.

3.5.2. Запрещается:

- крепление к фасадам кондиционеров, антенн, рекламных конструкций, вывесок без согласования;
- нарушение отделочных и теплоизоляционных слоёв фасадов;
- устройство отверстий и креплений, не предусмотренных проектом.

3.5.3. Все работы, связанные с размещением оборудования на фасадах, допускаются только по согласованию с управляющей организацией и при наличии соответствующих разрешений.

3.6. Ответственность за нарушение правил эксплуатации конструктивных элементов

3.6.1. Нарушение требований настоящего раздела, в том числе самовольное вмешательство в конструктивные элементы, является грубым нарушением правил эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.6.2. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты), возникшие вследствие нарушения требований настоящего раздела, превышения допустимых нагрузок, самовольных работ либо ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов.

3.6.3. Собственник несёт ответственность за причинённый ущерб конструкциям здания, общему имуществу и иным помещениям, включая обязанность возмещения вреда в полном объёме.

4. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. Общие положения

4.1.1. Окна, балконные двери, входные и межкомнатные двери, сантехническое оборудование, а также иные элементы, установленные в Помещениях, предназначены для эксплуатации в составе многоквартирного дома при условии соблюдения требований проектной документации, технических регламентов и настоящей Инструкции.

4.1.2. Надлежащая эксплуатация оконных и дверных блоков предполагает соблюдение правил пользования, регулярный уход и техническое обслуживание, а также недопущение механических, температурных и иных воздействий, выходящих за пределы нормальных условий эксплуатации.

4.1.3. Нарушение правил эксплуатации элементов помещений может привести к ухудшению их эксплуатационных характеристик, преждевременному износу и возникновению дефектов, не относящихся к гарантийным случаям.

4.2. Эксплуатация оконных и балконных блоков

4.2.1. Оконные и балконные блоки рассчитаны на длительную эксплуатацию при условии соблюдения температурно-влажностного режима в помещении, регулярного проветривания и надлежащего ухода за элементами конструкции.

4.2.2. В процессе эксплуатации оконных блоков собственник обязан:

- обеспечивать регулярное проветривание помещений, в том числе с использованием режима микропроветривания (при его наличии);
- следить за исправным состоянием фурнитуры и уплотнительных элементов;
- содержать в чистоте дренажные отверстия и водоотводящие элементы оконных конструкций.

4.2.3. Запрещается:

- использование оконных створок и балконных дверей не по назначению, включая навешивание на них предметов;
- самовольная регулировка, разборка или замена фурнитуры;

- установка дополнительных запирающих устройств, препятствующих нормальной работе оконных блоков;
- нарушение целостности оконных рам, стеклопакетов и уплотнителей.

4.2.4. Металлопластиковые окна ПВХ

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, 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 (положение «Открыто» на Рис.1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание);



Рис.1

Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) 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);



Рис. 2

Для запираения створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис.2);

Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис.3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».



Рис.3

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

- осуществлять проверку надёжности 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 поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- счищать 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 пластиковых изделий, 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 (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).

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.

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.

ВНИМАНИЕ:

- 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 вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- не допускаются прочие действия, которые могут повлечь поломку пластиковых окон и дверей.

4.3. Температурно-влажностный режим и образование конденсата

4.3.1. Собственник обязан обеспечивать в Помещении температурно-влажностный режим, соответствующий санитарным нормам, в том числе путём регулярного проветривания и правильной эксплуатации отопительных приборов.

4.3.2. Образование конденсата на внутренних поверхностях стеклопакетов, оконных рам и откосов возможно при нарушении температурно-влажностного режима, недостаточном воздухообмене, повышенной влажности воздуха и (или) значительной разнице температур внутреннего и наружного воздуха.

4.3.3. Наличие конденсата само по себе не является признаком строительного дефекта либо недостатка оконных конструкций при условии соответствия их проектным и нормативным требованиям.

4.4. Эксплуатация входных и межкомнатных дверей

4.4.1. Входные и межкомнатные двери предназначены для эксплуатации в нормальных условиях жилых и нежилых помещений и не рассчитаны на воздействие повышенной влажности, механических нагрузок и агрессивных сред.

4.4.2. При эксплуатации дверей не допускается:

- самовольная замена дверных полотен и коробок, влияющая на параметры проёмов;
- изменение конструкции дверей, петель и замков;
- установка дополнительных элементов, создающих избыточную нагрузку на дверные конструкции;

- эксплуатация дверей с признаками неисправности, создающей угрозу безопасности.
- 4.4.3. Межкомнатные двери не являются несущими элементами и предназначены исключительно для разделения помещений. Их повреждение вследствие механического воздействия или ненадлежащей эксплуатации не относится к гарантийным случаям.
- 4.4.4. Направление открывания входных и межкомнатных дверей (внутри либо наружу Помещения) определяется проектной документацией, конструктивными решениями и требованиями действующих нормативных документов и само по себе не влияет на потребительские свойства дверей.
- 4.4.5. Открывание дверей в том или ином направлении не является недостатком (дефектом) дверного блока, если такое открывание предусмотрено проектной документацией, не нарушает требований пожарной безопасности и обеспечивает безопасную эксплуатацию Помещения.
- 4.4.6. Изменение направления открывания дверей допускается только в установленном порядке и при условии соблюдения требований законодательства, проектных решений и положений настоящей Инструкции. Самовольное изменение направления открывания дверей не допускается.
- 4.4.7. Повреждения дверных полотен, коробок, наличников, фурнитуры, возникшие в результате механического воздействия или ненадлежащей эксплуатации, не относятся к гарантийным случаям.
- 4.5. Остекление балконов и лоджий
- 4.5.1. Остекление балконов и лоджий (при его наличии) относится к светопрозрачным ограждающим конструкциям и предназначено для защиты помещений от атмосферных воздействий, но не является элементом, обеспечивающим теплоизоляцию жилых помещений.
- 4.5.2. Остекление балконов и лоджий является, как правило, холодным и допускает:
- ограниченное продувание;
 - образование влаги и конденсата при определённых погодных условиях.
- Указанные особенности не являются недостатками при соблюдении проектных решений.
- 4.5.3. Запрещается:
- изменение конструкции остекления;
 - замена стеклопакетов и профилей без согласования;
 - утепление и герметизация, не предусмотренные проектной документацией;
 - установка дополнительных нагрузок на конструкции остекления.
- 4.6. Правила пользования санитарно-техническим оборудованием
- 4.6.1. Особенности эксплуатации ванны и смесителя
- 4.6.1.1. В жилых помещениях многоквартирного дома ванны установлены в угловом исполнении и имеют две примыкающие грани. Смеситель установлен в углу ванны и подключён к системе водоснабжения посредством гибкой подводки.
- 4.6.1.2. Конструкцией ванны предусмотрен стыковочный шов в месте примыкания ванны к стенам, обеспечивающий защиту от проникновения влаги в процессе нормальной эксплуатации и одновременно позволяющий при необходимости осуществлять доступ к смесителю и элементам его подключения.
- 4.6.1.3. Стыковочный шов ванны выполнен таким образом, что может быть удалён и восстановлен без повреждения конструкций ванны и стен, в целях проведения осмотра, технического обслуживания или ремонта смесителя и гибкой подводки в случае аварийной ситуации.
- 4.6.1.4. При обычной эксплуатации доступ к элементам подключения смесителя осуществляется через технологический проём, расположенный под ванной, в зоне

примыкания граней ванны к стенам, без демонтажа ванны и без нарушения целостности строительных конструкций.

4.6.1.5. Ограничения и требования при эксплуатации ванны

При эксплуатации ванны запрещается:

- заделка, герметизация либо закрытие технологического доступа к смесителю и гибкой подводке путём устройства капитальных конструкций, экранов, облицовки плиткой или иными материалами;
- выполнение работ, исключающих возможность оперативного доступа к элементам сантехнического оборудования в аварийной ситуации;
- демонтаж, изменение либо восстановление стыковочного шва с применением материалов и технологий, не предназначенных для последующего демонтажа.

4.6.1.6. Нарушение доступа к сантехническому оборудованию, а также выполнение работ, препятствующих осмотру и ремонту смесителя и гибкой подводки, рассматривается как нарушение правил эксплуатации санитарно-технического оборудования.

4.6.1.7. Перед выполнением любых работ, связанных с демонтажем, ремонтом, заменой либо обслуживанием санитарно-технического оборудования, включая смесители, гибкие подводки, сифоны и иные элементы, собственник обязан предварительно перекрыть подачу холодной и горячей воды с использованием запорно-регулирующей арматуры.

4.6.1.8. Выполнение работ с сантехническим оборудованием без предварительного перекрытия подачи воды не допускается и может повлечь возникновение аварийной ситуации, за последствия которой собственник несёт ответственность.

4.6.1.9. Ответственность и гарантийные ограничения

Повреждения сантехнического оборудования, протечки, а также причинение ущерба имуществу третьих лиц, возникшие вследствие:

- утраты доступа к смесителю и гибкой подводке;
- несвоевременного выявления неисправностей;
- выполнения работ без перекрытия подачи воды;
- самовольного изменения конструкции ванны или стыковочного шва,

не относятся к гарантийным случаям и подлежат возмещению собственником в полном объёме.

4.7. Правила эксплуатации напольных покрытий

4.7.1. Общие положения

Напольные покрытия в Помещениях (включая ламинат, линолеум, плитку и иные виды покрытий) предназначены для эксплуатации в условиях, соответствующих их назначению и эксплуатационным характеристикам.

Собственник обязан обеспечивать сохранность напольных покрытий и соблюдать требования по уходу и эксплуатации.

4.7.2. Правила пользования напольными покрытиями

При эксплуатации напольных покрытий запрещается:

- допускать длительное воздействие влаги и жидкостей на напольные покрытия;
- использовать напольные покрытия при проведении строительных и ремонтных работ без их защиты;
- применять абразивные, агрессивные и химически активные чистящие средства;
- перемещать тяжёлые предметы без защитных прокладок;
- допускать точечные нагрузки, превышающие допустимые значения.

Ламинат и иные напольные покрытия, чувствительные к влаге, не предназначены для эксплуатации в условиях повышенной влажности и прямого контакта с водой.

Вздутие, расхождение стыков, деформация и изменение внешнего вида напольных покрытий, возникшие вследствие попадания влаги, нарушения температурно-влажностного режима либо механического воздействия, не относятся к гарантийным случаям.

4.8. Ответственность и гарантийные ограничения

4.8.1. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) оконных и дверных конструкций, возникшие вследствие:

- нарушения правил эксплуатации;
- отсутствия надлежащего ухода;
- самостоятельной регулировки и ремонта;
- нарушения температурно-влажностного режима;
- механических повреждений.

4.8.2. Повреждения стеклопакетов, фурнитуры, уплотнителей, возникшие после передачи Помещения собственнику и не зафиксированные в акте приёма-передачи, не относятся к гарантийным случаям.

5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПЕРЕОБОРУДОВАНИИ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Общие положения

5.1.1. Перепланировка и (или) переоборудование Помещений в многоквартирном доме допускаются исключительно при условии соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, проектной документации и положений настоящей Инструкции.

5.1.2. Под перепланировкой Помещения понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в техническую документацию Помещения.

5.1.3. Под переоборудованием Помещения понимается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и иного оборудования, влияющих на параметры эксплуатации Помещения.

5.2. Порядок согласования перепланировки и переоборудования

5.2.1. Перепланировка и (или) переоборудование Помещения допускаются только после получения соответствующих разрешений и согласований в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.2.2. Работы по перепланировке и (или) переоборудованию должны выполняться на основании проектной документации, разработанной организацией или индивидуальным предпринимателем, имеющими право на выполнение соответствующих работ.

5.2.3. Самовольное выполнение работ по перепланировке и (или) переоборудованию Помещения не допускается.

5.3. Ограничения и запреты

5.3.1. Не допускается перепланировка и (или) переоборудование Помещений, приводящие:

- к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций здания;
- к ухудшению работоспособности инженерных систем;
- к нарушению требований пожарной безопасности;
- к ухудшению внешнего вида фасадов здания;
- к ухудшению условий проживания и пользования Помещениями другими собственниками;
- к увеличению нагрузок на инженерные системы сверх предусмотренных проектной документацией.

5.3.2. Запрещается:

- устройство проёмов и ниш в несущих конструкциях;
- перенос стояков водоснабжения, канализации и отопления;
- изменение вентиляционных каналов;
- самовольная установка кондиционеров, антенн и иных конструкций на фасадах здания;
- присоединение балконов и лоджий к внутренним помещениям;
- размещение санузлов и кухонь над жилыми помещениями (если это противоречит проектным решениям и нормативным требованиям).

5.4. Ответственность за самовольные работы

5.4.1. Лица, допустившие самовольную перепланировку и (или) переоборудование Помещений, обязаны за свой счёт привести Помещение в первоначальное состояние.

5.4.2. Самовольные работы по перепланировке и (или) переоборудованию Помещений являются основанием для отказа в удовлетворении требований, связанных с гарантийными обязательствами застройщика, если будет установлена причинно-следственная связь между выполненными работами и возникшими недостатками (дефектами).

5.4.3. Собственник Помещения несёт ответственность за причинённый ущерб общему имуществу, иным Помещениям и третьим лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. Заключительные положения раздела

5.5.1. Собственник обязан уведомить лиц, использующих Помещение на законных основаниях, о требованиях настоящего раздела Инструкции.

5.5.2. Все последствия перепланировки и (или) переоборудования, выполненных с нарушением требований настоящей Инструкции и законодательства Российской Федерации, несёт собственник Помещения.

6. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

6.1. Общие положения

6.1.1. Инженерные системы Объектов долевого строительства и многоквартирного дома в целом предназначены для обеспечения безопасных и комфортных условий эксплуатации Помещений при условии их использования в соответствии с проектной документацией, требованиями действующих технических регламентов и положениями настоящей Инструкции.

6.1.2. К инженерным системам относятся, в том числе, но не исключительно:

- системы электроснабжения;
- системы водоснабжения и водоотведения;
- системы отопления;
- системы вентиляции и дымоудаления;
- системы слаботочных сетей и связи;
- системы противопожарной защиты;
- лифты.

6.1.3. Эксплуатация инженерных систем должна осуществляться таким образом, чтобы исключить:

- нарушение их работоспособности;
- возникновение аварийных и предаварийных ситуаций;
- причинение вреда жизни и здоровью граждан;
- повреждение Помещений и общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Общие требования и запреты при эксплуатации инженерных систем

6.2.1. Эксплуатация инженерных систем Помещений должна осуществляться с соблюдением требований настоящей Инструкции, проектной документации и правил технической эксплуатации соответствующих систем.

6.2.2. При эксплуатации инженерных систем запрещается:

- самовольное переустройство, замена, демонтаж либо изменение конфигурации инженерных сетей и оборудования;
- подключение дополнительного оборудования, не предусмотренного проектной документацией, если такое подключение приводит к превышению допустимых нагрузок;
- вмешательство в работу приборов учёта, защитных устройств и автоматики;
- эксплуатация инженерного оборудования с признаками неисправности;
- использование инженерных систем не по их функциональному назначению.

6.2.3. Собственник Помещения обязан обеспечивать сохранность инженерных систем, расположенных в границах Помещения, и не допускать их повреждения либо засорения.

6.2.4. При выявлении неисправностей, утечек, запахов газа (при наличии), признаков короткого замыкания либо иных аварийных ситуаций собственник обязан незамедлительно принять меры по предотвращению ущерба и уведомить управляющую организацию.

6.3. Эксплуатация системы водоснабжения и водоотведения

6.3.1. Системы холодного и горячего водоснабжения, а также водоотведения предназначены для эксплуатации в пределах параметров, предусмотренных проектной документацией и нормативными требованиями.

6.3.2. При эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения не допускается:

- превышение допустимого давления в системе путём установки нештатных насосов и устройств;
- подключение сантехнического оборудования с нарушением проектных решений;
- слив в систему канализации строительных отходов, жиров, твердых бытовых отходов и иных веществ, приводящих к засорам;
- самовольная замена трубопроводов и запорно-регулирующей арматуры.

6.3.3. Собственник обязан обеспечивать доступ к запорно-регулирующей арматуре и приборам учёта воды, расположенным в границах Помещения.

6.3.4. Протечки и засоры, возникшие вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирных сетей, не относятся к гарантийным случаям.

6.4. Эксплуатация системы отопления

6.4.1. Система отопления предназначена для обеспечения нормативного температурного режима в Помещениях в отопительный период.

6.4.2. При эксплуатации системы отопления запрещается:

- демонтаж, замена и перенос отопительных приборов без соответствующего согласования;
- установка дополнительных отопительных приборов, не предусмотренных проектной документацией;
- вмешательство в работу стояков, запорной и регулирующей арматуры;
- перекрытие отопительных приборов в нарушение требований эксплуатации системы.

6.4.3. Регулирование температуры воздуха в Помещении допускается только с использованием предусмотренных проектом устройств регулирования.

6.4.4. Нарушение правил эксплуатации системы отопления, повлёкшее разбалансировку системы либо повреждение оборудования, влечёт ответственность собственника.

6.5. Эксплуатация системы вентиляции

6.5.1. Система вентиляции предназначена для обеспечения нормативного воздухообмена и поддержания санитарно-гигиенических условий в Помещениях.

6.5.2. Запрещается:

- перекрытие, заделка или изменение конструкции вентиляционных каналов;
- установка вентиляторов и вытяжных устройств, нарушающих работу общеобменной вентиляции;
- использование вентиляционных каналов не по назначению.

6.5.3. Отсутствие тяги в вентиляционных каналах может быть связано с нарушением правил эксплуатации Помещения и не является строительным дефектом при исправности вентиляционной системы.

6.6. Эксплуатация системы электроснабжения

6.6.1. Система электроснабжения предназначена для эксплуатации в пределах расчётных нагрузок, предусмотренных проектной документацией.

6.6.2. При эксплуатации системы электроснабжения запрещается:

- подключение электроприборов, создающих нагрузку, превышающую допустимые параметры;
- самовольное изменение схемы электропроводки;
- вмешательство в работу автоматических выключателей и защитных устройств;
- эксплуатация неисправных электроприборов.

6.6.3. Выход из строя элементов электросети вследствие перегрузки или вмешательства собственника не относится к гарантийным случаям.

6.7. Положения по эксплуатации лифтов

6.7.1. Общие положения

Лифты, установленные в многоквартирном доме, относятся к опасным техническим устройствам и предназначены для перевозки пассажиров и (или) грузов в пределах параметров, предусмотренных проектной документацией и техническими характеристиками лифтового оборудования.

Эксплуатация лифтов осуществляется специализированной организацией, имеющей соответствующие разрешения и допуски, на основании договора с управляющей организацией.

Собственники и пользователи Помещений обязаны соблюдать правила пользования лифтами и не допускать действий, создающих угрозу безопасности людей и сохранности лифтового оборудования.

6.7.2. Правила пользования лифтами

При пользовании лифтами разрешается:

- перевозка пассажиров и ручной клади в пределах грузоподъёмности лифта;
- перевозка детских колясок, велосипедов и иных предметов при условии соблюдения габаритов кабины и требований безопасности.

При пользовании лифтами запрещается:

- превышение установленной грузоподъёмности лифта;
- перевозка строительных материалов, мебели и иных грузов без соблюдения правил защиты кабины лифта;
- перевозка пожаро- и взрывоопасных веществ;
- использование лифта детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- прыжки, раскачивание кабины, удары по стенам и дверям лифта;
- попытки самостоятельного открывания дверей лифта и выхода из кабины при её остановке между этажами;
- использование лифта при пожаре и иных чрезвычайных ситуациях (если иное не предусмотрено системой управления лифтом).

При обнаружении неисправностей лифта, посторонних шумов, резких остановок либо застревании кабины пассажирам запрещается предпринимать самостоятельные действия по выходу из лифта. Необходимо воспользоваться средствами связи с диспетчерской службой и ожидать прибытия специалистов.

6.7.3. Перевозка грузов и проведение ремонтных работ

Перевозка строительных материалов, мебели и крупногабаритных предметов допускается только при условии соблюдения установленных правил эксплуатации лифта и обеспечения защиты кабины от повреждений.

Собственники и пользователи Помещений обязаны возместить ущерб, причинённый лифтовому оборудованию вследствие нарушения правил его эксплуатации.

6.8. Ответственность при эксплуатации инженерных систем

6.8.1. Собственник Помещения несёт ответственность за соблюдение требований настоящего раздела, а также за действия третьих лиц, привлечённых им для выполнения работ.

6.8.2. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) инженерных систем, возникшие вследствие:

- нарушения правил эксплуатации;
- самовольного вмешательства;
- превышения допустимых нагрузок;
- ненадлежащего технического обслуживания.

7. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ И ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

7.1. Общие положения

7.1.1. Собственники и пользователи Помещений обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, установленные законодательством Российской Федерации, проектной документацией и настоящей Инструкцией.

7.1.2. Соблюдение требований пожарной безопасности является обязательным условием безопасной эксплуатации Помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечения жизни и здоровья граждан.

7.1.3. Нарушение требований пожарной безопасности при эксплуатации Помещений рассматривается как грубое нарушение правил эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.2. Общие требования пожарной безопасности при эксплуатации Помещений

7.2.1. При эксплуатации Помещений запрещается:

- использование открытого огня, а также источников повышенной пожарной опасности в местах, не предназначенных для этого;
- хранение в Помещениях, на балконах, лоджиях и в местах общего пользования пожаро- и взрывоопасных веществ и материалов;
- загромождение путей эвакуации, коридоров, лестничных клеток, тамбуров, лифтовых холлов;
- установка предметов и конструкций, препятствующих свободному открыванию эвакуационных дверей;
- эксплуатация электроприборов с повреждёнными кабелями, розетками и вилками;
- самовольное изменение конструкций и элементов противопожарной защиты.

7.2.2. Не допускается использование Помещений и элементов общего имущества не по назначению, если такое использование создаёт угрозу возникновения пожара либо препятствует эвакуации людей.

7.3. Электробезопасность и пожарная безопасность при использовании электроприборов

7.3.1. При эксплуатации электробытовых приборов собственник обязан соблюдать требования, указанные в технической документации изготовителей.

7.3.2. Запрещается:

- подключение электроприборов, создающих нагрузку, превышающую допустимые параметры электросети;
- использование самодельных удлинителей и переходников;
- оставление включённых электроприборов без присмотра, за исключением приборов, предназначенных для круглосуточной работы;
- вмешательство в работу автоматических выключателей и защитных устройств.

7.3.3. Использование неисправных электроприборов и нарушение правил их эксплуатации не относится к гарантийным случаям.

7.4. Требования пожарной безопасности при эксплуатации балконов и лоджий

7.4.1. Балконы и лоджии не предназначены для хранения пожароопасных предметов и материалов.

7.4.2. Запрещается:

- размещение на балконах и лоджиях источников открытого огня;
- использование балконов и лоджий для приготовления пищи;
- хранение горючих жидкостей, газовых баллонов и иных опасных веществ;
- загромождение балконов и лоджий предметами, препятствующими эвакуации.

7.5. Лифты, пути эвакуации и системы противопожарной защиты

7.5.1. Лифты не предназначены для эвакуации людей при пожаре, за исключением случаев, когда иное предусмотрено проектной документацией и системой управления лифтами.

7.5.2. При пожаре запрещается использование лифтов для эвакуации.

7.5.3. Собственникам и пользователям Помещений запрещается:

- отключать, изменять или повреждать системы пожарной сигнализации, оповещения, дымоудаления и пожаротушения;
- блокировать или демонтировать элементы противопожарной защиты;
- препятствовать доступу к противопожарному оборудованию.

7.6. Действия при пожаре

7.6.1. При обнаружении признаков пожара (задымление, запах гари, открытое пламя) необходимо:

- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону «112»;
- по возможности оповестить соседей;
- покинуть Помещение, соблюдая пути эвакуации;
- при невозможности эвакуации — закрыть двери, уплотнить щели, выйти на балкон или лоджию и подать сигналы о своём местонахождении.

7.6.2. При эвакуации запрещается:

- пользоваться лифтами;
- возвращаться в Помещение за личными вещами;
- создавать панику и препятствовать эвакуации других лиц.

7.7. Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности

7.7.1. Собственник Помещения несёт ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности, а также за действия (бездействие) лиц, использующих Помещение на законных основаниях.

7.7.2. Застройщик не несёт ответственности за последствия пожаров и ущерб, причинённый в результате нарушения требований пожарной безопасности, самовольных изменений Помещений, инженерных систем либо ненадлежащей эксплуатации.

7.7.3. Ущерб, причинённый имуществу, жизни и здоровью граждан вследствие нарушения требований пожарной безопасности, подлежит возмещению виновным лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.8. В Собственникам Помещений категорически запрещен самостоятельный демонтаж противопожарных датчиков.

7.8.1. В случае необходимости отключения противопожарных датчиков Собственник помещения обязан подать заявление в Управляющую организацию о необходимости отключения датчиков. После подачи заявления Управляющая компания направляет сертифицированную компанию для выполнения работ по отключению датчиков. Собственник помещения по согласованию с Управляющей организацией вправе самостоятельно выбрать сертифицированную организацию для выполнения работ по отключению датчиков. Обратный монтаж (подключение) датчиков Собственник помещения обязан так же согласовать с Управляющей компанией силами сертифицированной организации. Данные виды работ осуществляются за счет Собственника помещений.

8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы Помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- Содержать Помещения в чистоте и порядке;
- Соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования;
- Производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- Своевременно производить текущий ремонт Помещений и в Доме.

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 животных в Помещениях допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания таких животных;
- Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в Помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах и на лестничных клетках Дома;
- Не допускается выполнение в Помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче других Помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания третьих лиц в Доме;
- Не допускается Парковка автотранспорта на газонах.

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