**ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества, находящихся в

многоквартирном жилом доме

***по адресу: город Москва, НАО, п. Московский, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2.***

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, 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», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Участником долевого строительства (далее- Участник, собственник) или привлеченными им третьими лицами, Участник долевого строительства обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

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 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;

 допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

**2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

Строительно-конструктивный тип здания – (наименование строительно- конструктивного типа здания, Каркас (колонны и пилоны) в сочетании с ядрами жесткости в виде стен лестнично-лифтовых блоков и отдельных стен.

 наружные стены тех.подполья - (наименование конструктивного элемента наружные стены подземной части – железобетонные стены с утеплением и фасадной навесной системой. наружные стены выше 0.000 – (наименование конструктивного элемента, наличие утеплителя, материала утеплителя, иные характеристики) – железобетонные толщиной 400 мм (несущие панели) и 300 мм( навесные панели), с утеплением из ППС и облицовкой клинкерной плиткой в заводских условиях.

 панели перекрытий – (наименование конструктивного элемента – Многопустотные, кессонные и полнотелые плиты толщиной 160 мм из бетонов класса В25,В30,В40 . Панели перекрытий имеют отверстия для пропуска вертикальных коммуникаций.

 перегородки - (наименование конструктивного элемента пеноблочные, кирпичные; межквартирные стены – пазогребневые толщиной 80 мм.

 лестницы - (наименование конструктивных элементов) лестничные марши и площадки – железобетонные элементы из бетона класса В30.

 кровля - (наименование формы кровли, наличия уклонов, - плоская, с внутренним водостоком, с уклонами

 внутренние стены - (наименование конструктивных элементов) – ВСП толщиной от 160 до 240 мм из бетонов классов В20,В30,В40

 фундаменты - (наименование конструктивных элементов) - монолитные железобетонные плиты по бетонной подготовке толщиной 80мм,песчанно-гравийной подготовке. Корпуса1,5-предусмотрено укрепление грунтов основания инъекционным методом в режиме гидроразрывов.

 окна типовых этажей жилых корпусов:

Оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом в деревянных переплетах. Окна и балконные двери в остекленных лоджиях и балконах имеют однокамерный стеклопакет в деревянном переплете.

 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.

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. Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

Двери

Двери входные в квартиру (наименование конструкции входной двери в квартиру, с указанием отделки, указание наличия глазка и иных элементов).

Рекомендации по эксплуатации:

 Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.

 Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.

 При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от опадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Покрытия полов

Выполнена выравнивающая цементная стяжка.

**3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы 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.

**4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР**

Электроосвещение, электрооборудование.

В МОП находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены электрощетчик, устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту установлены в квартирах.

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 нулевого и заземляющего провода;

 Внимание:

 Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

 Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

 Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.

 Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

 Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.

 Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ванных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

Вентиляция

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

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Рекомендации по эксплуатации:

 уплотнительные резинки окон содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации;

 каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.

 для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного, своевременно принимать меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Внимание:

 Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции.

 Запрещается создавать препятствия для конвенции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.

 Воспрещается открывать окно и оставлять его в открытом состоянии, оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства.

Центральное отопление

Предусмотрена устновка терморегуляторов с термостатическими элементами.

 Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

 Не допускается закрывать конвектора пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

 Не допускается осуществлять регулировку внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже обозначенных значений (как пример, когда в квартире собственника никто не проживает).

 Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);

 Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

 Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать

другим материалом

 Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Снабжение холодной водой предусмотрено от поэтажных шкафов, расположенных в коридоре. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта.

Обеспечение горячей водой (порядок осуществления обеспечения горячей водой).

Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков 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.

**5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

**6. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА**

Не допускается:

 Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией,

 Герметизация естественных щелей между пилонами и балконным экраном;

 Самовольная установка систем кондиционирования;

**7. 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 изменению внешнего вида фасада;

 не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;

 ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

 для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.

 Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных

проектом.

 В потолочных монолитных конструкциях запрещается устройство штраб для прокладки инженерных коммуникаций.

 Устройство крюков для установки осветительных приборов допускается с применение сертифицированных систем анкерного крепежа.

 Устройство штраб в монолитных стенах и пилонах запрещается.

 Устройство ниш и отверстий для установки розеток, распаячных коробок в монолитных стенах и пилонах запрещается

 Устройство отверстий в стенах, выходящих на незадымляемые балконы для прокладки кабелей питания к внешним блокам кондиционерам допускается при условии их прокладки вне несущих конструкций здания.

 Устройство штраб и дополнительных отверстий не допускается.

 Максимально допустимая временная нагрузка на перекрытия в соответствии с СНиП 2.01.7-85\* для жилых помещений принята 150 кг/м2

Максимальная допустимая нагрузка на стилобат для складирования материалов 1000 кг/м2. 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.

**8. СРОКИ СЛУЖБЫ**

Собственник ознакомлен с информацией о сроках службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, элементов, изделий. Данные сроки составляют следующие промежутки времени:

 срок службы систем инженерно-технического обеспечения – 3 года

 срок службы конструктивных элементов, изделий – 5 лет

Установленные в настоящей Инструкции сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным договором долевого участия в строительстве.