

Приложение № 1  
к акту приема-передачи  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

Утверждаю:

Генеральный директор  
ОАО «Кубанское речное пароходство»



А.В. Давиденко

## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации Объекта долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме по адресу:  
г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная, д.39, блок-секции 5.1,5.2,5.3,5.4  
Жилой комплекс «Адмирал»

Краснодар

2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА
4. ДВЕРИ
5. МЕТАЛЛОПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА, ВИТРАЖИ
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
  - 6.1. Электроснабжение (электроосвещение), электрооборудование
  - 6.2. Вентиляция
  - 6.3. Отопление
  - 6.4. Кондиционирование
  - 6.5. Водоснабжение и канализация
  - 6.6. Требования к пожарной безопасности
7. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ
8. ПОРЯДОК ВЗАМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
9. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА
10. ЛИФТЫ
11. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящая инструкция по эксплуатации разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые сведения 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.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства (квартиры, нежилого помещения или машиноместа в подземной автостоянке), рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Текст инструкции размещен на сайте Застройщика: [www.kubanship.ru](http://www.kubanship.ru).

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика	Открытое акционерное общество «Кубанское речное пароходство»
Фактический и юридический адрес	350063, Россия, г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная, 37/11
Телефон, факс, электронная почта	Тел. (861)211-02-05, факс (861) 268-19-92
Сведения о государственной регистрации	Свидетельство № 430 серия III-Л
Информация о постановке на учет в налоговом органе	ОГРН 1022301190592 ИНН 2308010647 КПП 230801001

## 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

Конструктивная схема здания – монолитные железобетонные стены для 24-этажных зданий (22 этажа), 23 этаж и антресоль пентхауса - в стальных конструкциях. Для 2-3-этажного стилобата и 5-этажной пристройки - железобетонный каркас. Заполнения наружных стен предусмотрены из кирпича толщиной 200 мм (с утеплением снаружи фасадной плитой «Роквул» 80мм и устройством вентилируемого фасада с покрытием из керамического гранита). Пространственная неизменяемость и жесткость конструкции обеспечивается совместной работой ячеек монолитных стен и перекрытий, стальных каркасов - жесткими узлами в местах соединений и межузловыми связями.

## 4. ДВЕРИ

Двери входные в квартиру: дверь ТС-008, российского производства, металлическая, порошково-полимерное покрытие с лицевой стороны, внутренняя сторона – ламинированное ДВП, наружные петли на упорных подшипниках с открыванием на 180 градусов, усиление дверного полотна – 2 вертикальные стойки сложного сечения и 11 стальных ребер жесткости, имеется глазок.

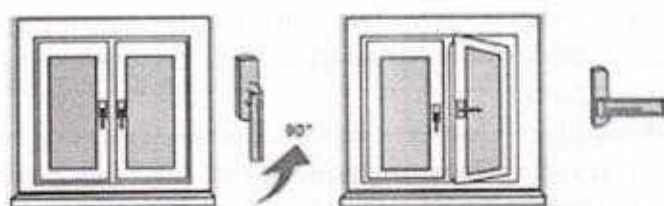
Двери в нежилые помещения – деревянные и металлопластиковые.

## 5. МЕТАЛЛОПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА, ВИТРАЖИ

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

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

- 1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- 2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрывающую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

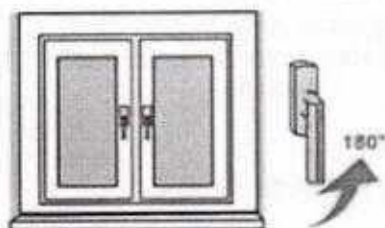


**Закрyто**

**Открыто**

**Рис.1**

- 3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинyто») 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).

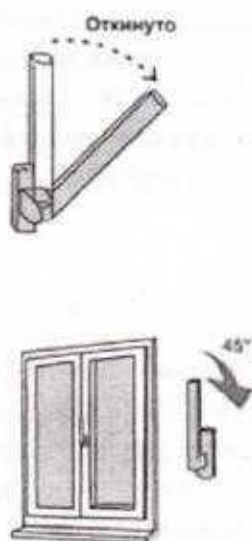


**Рис.2**

- 4) Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрyто» на Рис. 2).

- 5) Для перевода створки в положение «Прoветривание» ручку поворачивают из положения «Откинyто» в положение «Прoветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. 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).

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



Щелевое проветривание

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/нежилого помещения 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 пластика, 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 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, выходя из квартиры через окно или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает).

Внимание:

- 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 и т. п.

- 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.

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.

## 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

### 6.1. Электроснабжение (электроосвещение), электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир и нежилых помещений в нишах электропанелей в этажных холлах устанавливаются распределительные устройства. Щитки аварийного освещения и щитки рабочего освещения установлены в электрощитовых и в выгороженных нишах на этажах. Щитки аварийного и рабочего освещения для автостоянок установлены на постах охраны каждой автостоянки.

На каждом этаже жилого дома, встроенно-пристроенных помещений, в автостоянке устанавливаются этажные щитки, в которых монтируются счетчики марок: «Меркурий 201 1ф 5-60А», «Меркурий 230АМ 5-60А», «Меркурий 230АМ 3ф 5-50А», выключатели нагрузки и аппараты защиты групповых линий для каждой квартиры и нежилого помещения.

На электросчетчик Участнику долевого строительства выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

В квартирах жилых домов для подключения светильников предусматриваются клеммные колодки, а в прихожих и кухнях дополнительно устанавливаются подвесные патроны.

Все розетки предусматриваются с заземляющим контактом.

Распределительные и групповые сети выполняются кабелями марки ВВГнг-LS с медными жилами и кабелями марки ВВГнг-FRLS (для цепей питания электроприемников систем противопожарной защиты, а также других электроприемников, которые должны сохранять работоспособность в условиях пожара).

Трассы всех проводок 220 Вт к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

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, оборудованием;

- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Собственник квартиры или нежилого помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатационную организацию.

### ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;

- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки;

- использование электроплит для обогрева помещений;

- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электрическую продукцию при включенном электропитании в сети.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Управляющей компании или Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

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

## 6.2. Вентиляция

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

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире.

Пластиковые окна отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают помещение 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 «запотевает»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

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 в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;

- 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.

Для нежилых помещений предусматривается приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Разводка систем приточных и вытяжных воздуховодов предусматривается в пространстве между перекрытием и подвесным потолком. Воздуховоды запроектированы из тонколистовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80\*. Для обеспечения в рабочей зоне нормируемой скорости приточного воздуха используются воздухораспределители. На объекте применяются воздуховоды прямоугольного сечения на фланцевых соединениях и круглого сечения на ниппельном



соединении. Теплоноситель для систем вентиляции - вода с параметрами 60-40С. Расчет воздухообмена выполнен согласно СНИП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

### 6.3. Отопление

Теплоснабжение двух 24-этажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Кубанская Набережная, 39 в г. Краснодаре осуществляется от тепловых сетей от котельной №1 по Ставропольской, 2. Теплоноситель – вода с параметрами 95-70°С для нужд отопления, вентиляции, 60-40°С для нужд системы теплоснабжения фанкойлов. В здании предусмотрен индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом этаже здания вместе с узлами учета тепла на отопление и системы ГВС.

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.

Каждая квартира оснащена: высококачественными панельными радиаторами, счетчиком тепла - SANEXT импульсивный Д-15. Для регулирования работы системы отопления на стояках установлены балансировочные клапаны. Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов осуществляется автоматически. Выпуск воздуха предусмотрен через автоматические воздухоотводчики.

Отопление встроенно-пристроенных помещений осуществляется системой потолочных фанкойлов марки MDV. Регулирование температуры в помещении производится с помощью ИК-пульты.

#### 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 радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- 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 устройство «теплых полов» от системы отопления или горячего водоснабжения.
- 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).

### 6.4. Кондиционирование

Для снятия теплоизбытков в летний период для **встроенно-пристроенных** помещений запроектирована система кондиционирования на базе «чиллер-фанкойл». Хладоноситель - вода с параметрами 7-12° С. Для обеспечения комфортных условий в помещениях система отопления

совмещена с системой холодоснабжения: зимой работает система отопления, летом система холодоснабжения.

Регулирование температуры в помещении производится с помощью ИК-пульты.

### **6.5. Водоснабжение и канализация**

Подключение хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается от подводящего внутриплощадочного водопровода. В техническом помещении цокольного этажа расположена водопроводная насосная станция, регулирующая соответствующий напор подачи воды в квартиры и нежилые помещения.

Горячее водоснабжение централизованное от наружных тепловых сетей. Источником горячего водоснабжения является встроенный в цокольном этаже индивидуальный тепловой пункт.

Температура горячей воды у точек водоразбора 60°С.

Подключение трубопроводов горячей воды предусмотрено в тепловом пункте. Для учета водопотребления устанавливаются водомерные узлы на подающих и циркуляционных трубопроводах.

Внутренняя подводка водопроводов произведена в квартиры и нежилые помещения. Во всех квартирах и нежилых помещениях установлены счетчики учета холодной и горячей воды (водомеры).

**Внимание! Нельзя оставлять открытыми водоразборные краны при отсутствии водоснабжения.**

Бытовые стоки от санитарных приборов жилых домов и от санитарных приборов встроенно-пристроенных помещений отводятся самостоятельными выпусками самотеком в наружную сеть бытовой канализации.

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

– оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;

- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы и привязать к ним веревки;

- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, подгузники, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;

- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);

- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

### **6.6. Требования к пожарной безопасности**

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста; Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре.

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

#### Обеспечение пожарной безопасности.

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл.

Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. Эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку.

Общественная часть здания, автостоянка, поэтажные коридоры жилой части оборудованы автоматической установкой спринклерного водяного пожаротушения. Кроме спринклерного водяного пожаротушения на каждом этаже жилой части, нежилых помещений, автостоянки выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах. Каждый этаж снабжен огнетушителями типа ОП-10, ОП-5, ОП-4.

В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

В местах общего пользования автостоянок, общественных помещений и помещений квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены адресные дымовые пожарные извещатели типа ДИП-34А-01-02, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта. Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

В коридорах квартир установлены адресные тепловые пожарные извещатели типа С2000-ИП-02-02, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающих повышение температуры. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

**Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях.**

В случае неисправности собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита).

Для удаления продуктов горения в коридорах используется система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

Жилой дом, общественные помещения, автостоянка оборудованы автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

**Внимание:**

Категорически запрещается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, нежилых помещениях, автостоянке, 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.

## 7. 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.

**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 и птиц 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 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.

## 8. ПОРЯДОК ВЗАМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РАМКАХ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Данная инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Дольщиком Объекта долевого строительства. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания Дольщика.

8.2. Дольщик (собственник) вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**Гарантийный срок** для Объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- 5 лет для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, со дня передачи объекта долевого строительства;

- 3 года на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства;

- на инженерно-техническое оборудование - в соответствии с паспортом изготовителя и условиями поставки.

8.3. Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счет собственных сил и средств.

На основании п.7 ст.7 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. При обнаружении Дольщиком недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком:

Дольщику необходимо:

1) направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:

- объекта долевого строительства;

- адреса и контактных телефонов Заявителя (Дольщика);

- перечня обнаруженных Дольщиком недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества объекта строительства, или иных недостатков, которые сделали его непригодным для предусмотренного договором использования;

- предложений о порядке и сроках их устранения.

2) лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;

3) ознакомиться и подписать Акт обследования квартиры или нежилого помещения в течение 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть «Застройщику». В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

Застройщик обязан:

1) направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Дольщика об обнаруженных недостатках, либо дефектах объекта долевого строительства;

2) рассмотреть заявление Дольщика, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Дольщика путем обследования;

3) подготовить Акт обследования квартиры или нежилого помещения и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Дольщику для подписания. После ознакомления с Актом Дольщика, в том числе при согласии Дольщика с выводами комиссии полностью либо частично, устранить неоспариваемые недостатки, отнесенные комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования квартиры или нежилого помещения по согласованию с Дольщиком.

#### 8.5. Правила содержания квартир, жилых помещений и общественных помещений

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

#### **ВНИМАНИЕ!**

**Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.**

#### **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. К использованию допускаются приборы учёта утверждённого типа и прошедшие поверку в установленном порядке.

Собственник обязан предоставлять доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки показаний приборов учёта.

## 9. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

К общему имуществу в жилом Доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, ИТП, ВНС, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого Дома (далее – Общее имущество Дома).

Собственники пользуются общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящей Инструкцией.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник квартиры (нежилых помещений) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений этого дома, с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

При засорении придомовой территории Дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей организации, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации.

Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником в местах общего пользования.

Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других местах.

**Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.**

Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, резервные люки.

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей организацией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио - и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей организацией;
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений; фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции Управляющей организацией, получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти и органов местного управления.

При нарушении Собственниками или другими Проживающими правил Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

## 10. ЛИФТЫ

Две жилые секции объекта оборудованы четырьмя лифтами «DOPPLER S.A.», страна изготовитель Греция. Лифты грузоподъемностью 1600 кг, скорость движения кабины 2,10 м/с, два лифта на 24 остановки, два лифта на 23 остановки.



Лифты на 24 остановки (по одному на каждую блок - секцию) могут работать с режимом перевозки пожарных подразделений при пожаре с опусканием в подвал. В обычном режиме предназначены для перевозки пассажиров с 0 по 23 этаж. Лифты на 23 остановки (по одному на каждую блок - секцию) предназначены для перевозки пассажиров с 1 по 23 этажа. Просим вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Если вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Ждите спокойно, не паникуйте!

**ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.**

Для встроенно-пристроенных помещений смонтированы эскалаторы LG Sigma, Корея. Кроме того имеются как пассажирские, так и грузовые лифты, грузоподъемностью от 200 кг до 1000 кг, изготовитель «DOPPLER S.A.», страна – Греция.

## **11. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

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 с Управляющей организацией 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.

## **12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

В случае выполнения владельцем квартиры (нежилого помещения) или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения,

канализации, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки по акту. Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.

Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации квартиры (нежилого помещения) владелец несет полную ответственность по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир (нежилых помещений) и общего имущества.