

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО «АДСК»

\_\_\_\_\_ В.К. Бадаев  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

## **Инструкция по эксплуатации жилого дома (квартиры)**

**по объекту:**

**«Жилой дом по ул. С.Перовской/ул. Нововосточной  
в Кировском районе г. Астрахани»  
Нововосточная, 19**

Собственник квартиры 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.

Эксплуатация здания, в том числе квартир, должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством, МДК 2-03.2003 г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» и другими действующими ведомственными документами, инструкцией по эксплуатации оборудования и настоящей инструкцией.

### **1. Наружные стены**

Толщина наружных стен, тип примененного остекления и система отопления при соблюдении проектных решений при строительстве и правильной эксплуатации обеспечивают нормальный постоянный температурно-влажностный режим в жилых и подсобных помещениях. В проемы в наружных стенах, в зависимости от расчетной зимней температуры наружного воздуха, устанавливаются окна и балконные двери ПВХ. **Категорически запрещается** самовольно расширять в наружных стенах проемы (на лоджии, балконы), нарушать целостность и герметичность межпанельных швов (при установке сплит-систем и других приборов и механизмов). При эксплуатации возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в штукатурке. Все эти трещины, как правило, появляются в первые 1-2 года эксплуатации здания и не опасны для эксплуатации.

## 2. Внутренние стены

Внутренние стены выполнены из крупноразмерных панелей толщиной 160 мм из тяжелого бетона. В толще внутренних стеновых панелях выполнена трубчатая разводка сетей электроснабжения. При эксплуатации дома **запрещается** пробивать в несущих стеновых панелях какие-либо проемы и отверстия без специально выполненного проекта, а также закладывать вентиляционные шахты. При эксплуатации возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в штукатурке. Все эти трещины, как правило, появляются в первые 1-2 года эксплуатации здания и не опасны для эксплуатации.

## 3. Перекрытия

Перекрытия в здании из сборных плоских плит толщиной 160 мм. При эксплуатации необходимо следить за:

1. Состоянием поверхности плит, главным образом в середине пролета и в опорных участках.
2. Состояние швов между плитами и в местах прохождения вертикальных стояков инженерного оборудования через плиты.

В процессе эксплуатации здания могут появляться послеосадочные трещины в швах между плитами.

## 4. Перегородки

Межкомнатные перегородки выполнены из газобетонных блоков толщиной 100 мм. **Запрещается самовольно**, без получения в установленном порядке разрешения – выполнять перепланировку и переоборудование квартиры. **Любая перепланировка** (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь, санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров), в том числе – возведение новых перегородок, **допускается только по специально выполненному и утвержденному в установленном порядке рабочему проекту.**

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных, сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванн, комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускается.

**Лица, допустившие самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязаны привести это помещение в**

**прежнее состояние.** При эксплуатации возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в штукатурке. Необходимо расчистить все трещины, затереть цементно-известковым, алебастровым или гипсовым раствором. Трещины в местах примыкания к капитальным стенам и к потолку необходимо после заделки раствором проклеить полосками ткани и зашпаклевать. Запрещается заделывать раствором зазор между перегородкой и вышележащим перекрытием – при необходимости их следует конопатить паклей или другим мягким волокнистым материалом.

## **5. Лоджии**

Не допускается использовать балконы и лоджии не по назначению, размещать на них тяжелые вещи, захламлять и загрязнять их. Категорически запрещается самовольная установка экранов и застройка межбалконного пространства.

## **6. Окна. Балконные двери.**

Окна установлены из ПВХ-профиля с поворотным открыванием, в помещениях кухонь на оконных блоках установлена поворотно-откидная фурнитура. Предусмотренные приточные вентиляционные клапана в окнах исключают возможность появления конденсата на створках, откосах окон, наружных стенах и углах; появление плесени на стенах; образование льда на створках окон и откосах; повышенную влажность воздуха в помещениях.

В каждом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода скапливающейся внутри влаги. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от загрязнений. Раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Водоотталкивающие резиновые уплотнения изготовлены из современных эластичных материалов, необходимо 1-2 раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами.

Все движущиеся составные части фурнитуры следует не менее 2-х раз в год смазывать маслом, не содержащим кислот и смол, чтобы не разрушать защиту элементов от коррозии. Также следует исключить попадание в механизм фурнитуры песка, мела и др.

В случае появления на поверхности окна конденсата необходимо открыть окно и проветрить помещение. Причиной конденсата на окнах в течение первых двух лет эксплуатации может служить влажность в помещениях, создаваемая вследствие «высыхания» конструкций здания, набравших воду в процессе строительства или ремонта при выполнении работ с материалами, содержащими большое количество воды (раствор, бетон) и технологии работ (увлажнение стяжки пола и т.д.).

## **7. Отопление**

В жилом доме предусмотрено индивидуальное поквартирное отопление с установкой в кухне каждой квартиры отопительного котла с закрытой камерой сгорания.

Разводящие магистрали системы отопления проложены скрыто в конструкции пола в гофрированной гибкой изоляции.

Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку труб отопления в полах (смотреть исполнительные схемы).

Схема прокладки труб в полах квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений.

В качестве нагревательных приборов установлены современные нагревательные устройства – биметаллические секционные радиаторы.

При выполнении работ по замене предусмотренных проектом радиаторов, увеличении их количества, мощности необходимо в обязательном порядке учитывать диапазон полезной тепловой мощности газового котла, установленный заводом-изготовителем.

**Не рекомендуется** закрывать, зашивать приборы отопления, т.к. это снижает теплоотдачу.

## 8. Вентиляция

Вентиляция помещений квартиры – естественная, канальная – с устройством каналов из сборных блоков. Удаление воздуха осуществляется непосредственно из зоны вспомогательных помещений (кухни, санузлов) с естественным побуждением канальной вытяжной вентиляцией. Приток наружного воздуха осуществляется через открывающиеся створки окон (периодическое или постоянное проветривание), через вентиляционные клапаны, установленные в створках окон. При протекании воздуха из помещения в помещение внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 0,02 м.

**Запрещается:** заделывать щели под дверями в санузлы, кухни, межкомнатными дверями.

**Запрещается:** устанавливать вентиляторы и кухонные вытяжки с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентиляционные каналы, кроме двух последних этажей, где вентканалы автономные и для улучшения их работы в силу их небольшой высоты, рекомендуется устанавливать вышеуказанные вентиляторы.

При установке бытовых вентиляторов с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентканалы квартир ниже двух последних этажей многоэтажных домов при их включении происходит «запирание» воздуха в каналах и распространение запахов в квартиры ниже расположенных этажей. К таким же результатам приводит присоединение принудительной вытяжки кухонного гарнитура в отверстие вентканала

**Запрещается:** заклинивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (для крепления веревок и т.д.).

Устранение конденсата на трубах в санузлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы следует утеплять и гидроизолировать.

Сушка белья в кухнях квартир допускается только при открытых створках окон и закрытых дверях кухонь. Над включенными электрическими плитами сушка белья запрещается.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется в первые два-три года эксплуатации устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены виниловыми обоями.

## 9. Водоснабжение и канализация

При эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитаз песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не допускать произвольного расхода водопроводной воды;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, не наносить царапины на трубы, не красить и не привязывать к ним веревки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку труб водоснабжения в полах (смотреть исполнительные схемы). Схема прокладки труб в полах квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений.

## 10. Электрооборудование, телевидение, радио

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими Правилами устройства электроустановок, Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПУЭ, ПТЭ, ПТБ).

Должна быть обеспечена сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий.

**Запрещается:** иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию.

**Запрещается:** без письменного разрешения устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

**Запрещается:** использовать электрические плиты для обогрева помещений.

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

Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя

коллективных систем приема телевидения должно производиться предприятиями Минсвязи России по договору с организацией по обслуживанию жилищного фонда.

**Запрещается:** устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

## **11. Газоснабжение, газовое оборудование**

**Внимание!** В процессе эксплуатации не допускается заделывать стояки коробами, привязывать к газопроводу веревки, крепить к ним мебель, заделывать вентиляционные решетки и устраивать спальные места на кухнях.

После подписания акта приема-передачи квартиры собственнику, для сохранения заводских гарантийных обязательств, необходимо обратиться в лицензированную сервисную организацию, которая указана в гарантийном талоне, для заключения договора на техническое обслуживание газового котла.

**Эксплуатация газового оборудования должна осуществляться в строгом соответствии с инструкцией по эксплуатации, приложенной заводом-изготовителем к данному оборудованию!**

**Запрещается:** ухудшать беспрепятственную подачу воздуха к газовому котлу через трубы воздухозабора.

**Запрещается:** ухудшать беспрепятственный отвод продуктов сгорания от газового котла в систему коллективного дымохода.

Без подготовки специально выполненного и утвержденного в установленном порядке рабочего проекта **запрещается:**

- изменение конструктивных элементов газового оборудования;
- изменения в линиях подачи газа, воды, воздуха и электроэнергии;
- изменения в трубах для отвода продуктов сгорания.

## **12. Отделочные работы**

В первые 2-3 года, когда процессы высыхания конструкций здания из-за полученной технологической влаги и влаги от применяемых материалов (раствора, бетона, шпаклевки, грунтовок и т.д.), когда осадочные явления, связанные с деформациями фундаментов и разнозагруженными стенами, не стабилизировались – рекомендуется выполнять отделочные работы, соблюдая следующие требования:

- в санитарных помещениях (ванных, туалетах) – облицовку стен и перегородки выполнять не на всю высоту помещения (из-за возможного «коробления» плитки);
- избегать применения виниловых обоев на стенах и перекрытиях;
- избегать применения на стенах, перегородках и перекрытиях красящих составов, исключая паропроницаемость.

## **13. Мусоропровод**

Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед

сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета.

**Запрещается:** сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;

**Запрещается:** пользоваться мусоропроводом при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чем следует сообщить диспетчеру управляющей организации.

#### **14. Лифтовое оборудование**

Пользование лифтовым оборудованием допускается исключительно в соответствии с правилами пользования лифтовым оборудованием, размещенным в кабине пассажирского/грузового лифта. Необходимо строго соблюдать установленную заводом-изготовителем грузоподъемность лифтового оборудования.

**Запрещается:** перевоз легковоспламеняющихся веществ; проезд детей дошкольного возраста без сопровождения взрослых; пользоваться лифтом во время пожара или землетрясения; загромождать проходы к лифту.

#### **15. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности, пожарная сигнализация**

На территории, прилегающей к жилому дому, и помещениях общего пользования запрещается:

- загромождать противопожарный проезд, расположенный вдоль главного фасада жилого дома;
- сжигать мусор в мусорных контейнерах;
- хранить в помещениях общего пользования горючие материалы, баллоны с газом;
- курить в местах, неотведенных для этих целей;
- производить электросварочные и другие пожароопасные работы, лицами, не имеющими соответствующей лицензии, квалифицированных удостоверений;
- загромождать проходы, лестничные площадки, марши лестниц и другие пути эвакуации мебелью, материалами и другими предметами, препятствующими выходу людей и эвакуации имущества, в случае возникновения пожара;
- устраивать в лестничных клетках и коридорах кладовые, а также хранить под маршами лестниц и на их площадках вещи, мебель и другие материалы;
- использовать чердак, технический этаж для организации производственных участков, мастерских, а так же для хранения оборудования и материалов.

Автоматическая пожарная сигнализация предусматривает установку оптико-электронных дымовых пожарных извещателей в каждой комнате квартиры (кроме санузлов и ванных комнат). Замену элементов питания в автономных извещателях производят владельцы квартир самостоятельно или с привлечением специализированной организации.

**Запрещается:** 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.

В помещениях кухонь для первичного пожаротушения запроектирована установка кранов для присоединения противопожарного шланга с распылителем.

## **16. Переоборудование и перепланировка**

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 свидетельства 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 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.

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.