



**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства  
(квартиры/нежилого помещения),  
расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу:  
г. Кемерово, б-р. Строителей, 60, корпус 4/1.**

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по эксплуатации объекта долевого строительства. ( квартира/ не жилое помещение)**

**1. Общие положения**

**1.1** Настоящая инструкция устанавливает правила и условия эффективной и безопасной эксплуатации квартир в многоквартирном жилом доме б-р. Строителей, 60, корпус 4/1, срок службы объекта долевого строительства и входящих в его состав систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**1.2** Настоящая инструкция разработана в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**1.3** Настоящая инструкция обязательна для соблюдения участниками долевого строительства.

**1.4** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушений настоящей инструкции. Факт нарушения должен быть зафиксирован уполномоченными представителями Застройщика, Управляющей Компании и/или специализированной экспертной организацией.

**2. Описание объекта долевого строительства**

| № п/п | Наименование инженерно технических систем, конструктивных элементов, элементов отделки. | Описание  | Нормативный срок службы, год | Гарантийный срок службы, год |
|-------|---|---|------------------------------|------------------------------|
| 2.1.  | Система электроснабжения  | Электрощиток со счетчиком электрической энергии и автоматическими выключателями, внутренняя разводка электроосвещения в соответствие с проектом, без установки розеток и выключателей   | 30                           | 3                            |
| 2.2.  | Система горячего водоснабжения  | Централизованная, от водомерного узла многоквартирного дома. Стояки из медных трубопроводов с поквартирными отпайками, с установкой приборов учета, без внутриквартирной разводки.  | 15                           | 3                            |
| 2.3.  | Система холодного водоснабжения   | Централизованная, от узла управления в многоквартирном доме. Стояки из медных трубопроводов с поквартирными отпайками с установкой приборов учета, без внутриквартирной разводки.   | 15                           | 3                            |
| 2.4.  | Система отопления   | Централизованная, от узла управления (теплового узла). Стояки - из металлических трубопроводов, приборы отопления - алюминиевые радиаторы (без радиаторных счетчиков-распределителей, термостатических элементов радиаторных терморегуляторов). | 15                           | 3                            |
| 2.5.  | Система канализация   | Централизованная, с выводом сточных вод в наружную городскую канализационную сеть. Стояки из пластиковых трубопроводов с установкой тройников поквартирных врезок, без внутриквартирной разводки  | 40                           | 3                            |
| 2.6.  | Система вентиляции  | Естественного побуждения, с вент каналами из монолитного железобетона и/или полнотелого кирпича, с приемными отверстиями в соответствии с проектом (для квартир - в помещениях кухонь и сан. узлов).  | 100                          | 3                            |
| 2.7.  | Противопожарная система   | Централизованная, с автономными и/или проводными датчиками пожарной сигнализации в помещениях объекта долевого строительства (согласно проекта).  | 10                           | 5                            |
| 2.8.  | Конструкции полов   | 1. В санузлах - цементно-песчаная стяжка с гидроизоляционным составом<br>2. В прочих помещениях - цементно-песчаная стяжка.   | 50                           | 5                            |
| 2.9.  | Наружные и внутренние несущие стены   | Из полнотелого кирпича, с армированием металлической сеткой, оштукатуренные.  | 100                          | 5                            |

|      |   |  |     |   |
|------|---|--|-----|---|
| 2.10 | Межкомнатные перегородки                | Из ГКЛ на металлическом каркасе, без отделки.  | 30  | 5 |
|      | Перегородки санузлов                    | Перегородки в санузлах кирпичные, оштукатуренные.  | 100 | 5 |
| 2.11 | Потолки                                 | Монолитные перекрытия и/или ж/б плиты перекрытия, без отделки.   | 100 | 5 |
| 2.12 | Оконные и балконные заполнения          | Из ПВХ профиля, со светопрозрачным заполнением из двухкамерного стеклопакета, без установки откосов и подоконных досок (для помещений без отделки).  | 40  | 5 |
|      | Остекление/ограждение балконов и лоджий | Из алюминиевых конструкций, с одинарным сплошным светопрозрачным заполнением, с раздвижными створками по длинной стороне конструкций, с металлическим защитным ограждением нижнего экрана панорамного балконного остекления. | 40  | 5 |
| 2.13 | Входная дверь                           | Металлическая, заводского изготовления   | 30  | 5 |

### 3. Правила и условия безопасного использования объекта долевого строительства.

#### 3.1 Указания по эксплуатации:

##### 3.1.1 Систем электроснабжения.

Для обеспечения безаварийной работы систем электроснабжения объекта долевого строительства (квартиры, нежилого помещения) необходимо не реже 1-го раза в год проводить осмотр и ревизию данной системы представителями специализированной организации на предмет проверки работоспособности электросчетчиков, автоматов защиты и отключения, надежности крепления проводов к контактными группам автоматических выключателей и электросчетчиков, целостности изоляции групповых линий освещения, питания розеток (в том числе - электроплит).

Для исключения возможности повреждения групповых линий электроснабжения не допускается самовольное устройство штраб и отверстий во внутренних стенах и перегородках помещений.

Вносить изменения в групповые линии электроснабжения возможно только на основании проекта, разработанного специализированной организацией и согласованного в заинтересованных и надзорных организациях (Управляющая компания, Управление Архитектуры и градостроительства администрации г. Кемерово и др.)

Не допускается подключать в сеть электрические приборы, не предназначенные для бытового применения (с электрической мощностью более 2,5 кВт), а так же электрические печи мощностью не более 10 кВт.

##### 3.1.2 Систем вентиляции

Для соблюдения нормативных условий работы системы вентиляции и поддержания допустимой температуры и влажности (жилых комнат +18°, кухня +18°, ванных комнат +18° и не более 60% влажности) в объекте долевого строительства необходимо не реже 1-2 раза в день осуществлять проветривание помещений в течении 10-15 минут посредством перевода открывающихся оконных створок в режим проветривания.

Для исключения повышенной влажности в помещениях и образования плесени на стенах и перекрытиях объекта долевого строительства - не допускается закрытие приемных отверстий вентиляционных каналов.

Вносить изменения в систему вентиляции возможно только на основании проекта, разработанного специализированной организацией и согласованного в заинтересованных и надзорных организациях (Управляющая компания, Управление Архитектуры и градостроительства администрации г. Кемерово и др.)

##### 3.1.3 Система отопления и горячего водоснабжения

Для обеспечения безаварийной работы систем отопления объекта долевого строительства необходимо не реже 2-х раз в год проводить осмотр и ревизию данной системы представителями специализированной организации на предмет проверки отсутствия механических повреждений отопительных приборов, видимых следов протечек запорной арматуры и клапанов термостатических.

Для обеспечения расчетных температур воздуха в холодный период времени в помещениях объекта долевого строительства (жилых комнат +20°, кухня +19°, ванных комнат +24°.) не допускается полное отключение приборов отопления.

Вносить изменения в систему отопления (заменять отопительные приборы, увеличивать их размеры и количество) возможно только на основании проекта, разработанного специализированной организацией и согласованного в заинтересованных и надзорных организациях (Управляющая компания, Управление Архитектуры и градостроительства администрации г. Кемерово и др.)

Для обеспечения свободного вертикального перемещения (вследствие температурных расширений) стояков отопления и горячего водоснабжения в местах проходов через стены и перекрытия – не допускается глухая (жесткая) заделка таких трубопроводов в стенах и перекрытиях.

Для обеспечения свободного перемещения стояка горячего водоснабжения и сопряженных с ним отпаек на полотенцесушитель - не допускается жесткая заделка таких отпаек в конструкциях коробов, перегородок и стен.

Не допускается производить демонтаж и ремонт отопительных приборов без полного отключения стояков отопления и сброса сетевой воды в подвале жилого дома.

Термостатические клапаны, установленные на подающем трубопроводе к прибору отопления не является запорной арматурой и не обеспечивает полного перекрытия подачи сетевой воды.

Категорически запрещается при любых условиях производить демонтаж сильфонных компенсаторов, расположенных на стояках отопления и горячего водоснабжения.

Не допускается закрывать отопительные приборы посторонними предметами, нарушающими процесс естественной конвекции и обогрев оконных блоков.

### **3.1.4 Система водоснабжения (ХГВС)**

Для обеспечения безаварийной работы системы водоснабжения объекта долевого строительства необходимо не реже 2-х раз в год проводить осмотр и ревизию данной системы представителями специализированной организации на предмет проверки отсутствия видимых течей, изменений форм трубопровода, механических повреждений, дефектов сварных швов.

Вносить изменения в систему водоснабжения холодной и горячей воды (переоборудование предусмотренных проектом трубопроводов стояков, демонтаж отсекающей запорной арматуры стояков) возможно только на основании проекта, разработанного специализированной организацией и согласованного в заинтересованных и надзорных организациях (Управляющая компания, Управление Архитектуры и градостроительства администрации г. Кемерово и др.)

В целях соблюдения противопожарных требований собственник объекта долевого строительства обязан самостоятельно приобрести комплект оборудования внутриквартирного пожаротушения (типа «РОСА») и при монтаже внутренней системы холодного водоснабжения обеспечить возможность (место) для его подключения.

### **3.1.5 Система канализации**

Для обеспечения безаварийной работы системы канализации объекта долевого строительства необходимо не реже 2-х раз в год проводить осмотр и ревизию данной системы представителями специализированной организации на предмет проверки механического повреждения, а так же герметичности прилегающих заглушек и крышек ревизий.

Для исключения возможности повреждения и нарушения проходимости стояка канализации не допускается смывать - сбрасывать строительный мусор, раствор, шпаклевки, и другие предметы и вещества которые могут привести к механическим повреждениям трубопровода и его засорению.

Для обеспечения контроля инженерно – технических систем со стороны обслуживающей организации собственник долевого строительства обязан обеспечить свободный доступ её представителям к системе канализации для осуществления осмотров и регламентных работ.

Вносить изменения в систему канализации (переоборудование предусмотренных проектом пластиковых стояков трубопровода) возможно только на основании проекта, разработанного специализированной организацией и согласованного в заинтересованных и надзорных организациях (Управляющая компания, Управление Архитектуры и градостроительства администрации г. Кемерово и др.)

### **3.1.6 Заполнения оконных и балконных проемов**

Первую межсезонную регулировку окон (весной/осенью, либо осенью/весной, в зависимости от времени года ввода объекта в эксплуатацию) осуществляет Застройщик. После чего для обеспечения нормальной работы оконных и балконных блоков объекта долевого строительства участник долевого строительства обязан самостоятельно с привлечением специализированной организации осуществлять не реже 2-х раз в год техническое обслуживание данных конструкций. Отметки о прохождении технического обслуживания с перечнем выполненных работ ставятся в Приложении № 1 к Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

В целях исключения конденсатообразования на оконных блоках – запрещается размещать на отопительных приборах посторонние предметы (простыни, полотенца, обувь и пр.).

Для обеспечения целостности и работоспособности оконных и балконных блоков необходимо соблюдать следующие рекомендации:

Чтобы открыть (распахнуть) створку (форточку) окна необходимо ручку повернуть на 90 градусов вверх, в горизонтальное положение «Открыто» и потянуть на себя. Чтобы закрыть створку (форточку) необходимо прижать ее одной рукой к раме другой рукой повернуть ручку на 90 градусов в низ в вертикальное положение «Закрыто».

Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку повернуть вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянуть за ручку, относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов). Для запираения створки из данного положения, ее сначала прижимают к раме окна и, придерживая рукой, поворачивают ручку вертикально вниз в положение «Закрыто».

Для перевода створки в положение «Микропроветривание» ручку из положения «Откинута» поворачивают на 45 градусов по часовой стрелке. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется и остается неплотно прижатой к раме в верхней части. Зазор между рамой окна и

створкой (в верхней части) в этом режиме может составлять от 5 до 10мм. Для того чтобы закрыть окно, из данного режима, створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

### **3.1.7 Дверь входная**

Для обеспечения нормальной работы входной двери объекта долевого строительства необходимо не реже 1-го раза в год производить техническое обслуживание данной конструкции представителями специализированной организации (регулировку дверного полотна, смазку всех подвижных частей, в том числе замков).

Во избежание повреждения наружных и внутренних поверхностей дверей – запрещается подвергать изделие ударным механическим воздействиям.

### **3.1.8 Полы**

Для сохранения целостности цементно-песчаных стяжек необходимо обеспечить в помещениях нормативный температурно - влажностный режим (см. пункт № 3.1.2, 3.1.3.) на протяжении всего срока эксплуатации объекта долевого строительства.

### **3.1.9 Санитарно-эпидемиологические требования**

Для исключения повышенной влажности и образования плесени на стенах и перекрытиях объекта долевого строительства - не допускается установка мебельного гарнитура вдоль торцевых стен дома, нарушая при этом конвекцию горячего воздуха от отопительного прибора в квартире.

Для обеспечения санитарно-эпидемиологических требований, собственник обязан соблюдать оптимальные и допустимые нормы температур и относительной влажности в объекте долевого строительства (см. пункт 3.1.2; 3.1.3. настоящей инструкции).

### **3.1.10 Противопожарная система**

Для обеспечения без аварийно работы противопожарной система объекта долевого строительства необходимо не реже 1-го раза в год проводить проверку работоспособности с заменой элементов питания автономных приборов с привлечением специализированной организации.

Категорически запрещается вносить изменения в противопожарную систему объекта долевого строительства. (переоборудовать или демонтировать предусмотренную проектом противопожарную систему)

| № | Дата | Перечень выполненных работ | Подпись заказчика | Подпись исполнителя |
|---|------|----------------------------|-------------------|---------------------|
|   |      |                            |                   | М.П.                |
|   |      |                            |                   | М.П.                |
|   |      |                            |                   | М.П.                |
|   |      |                            |                   | М.П.                |
|   |      |                            |                   | М.П.                |
|   |      |                            |                   | М.П.                |
|   |      |                            |                   | М.П.                |
|   |      |                            |                   | М.П.                |

|  |  |  |  |      |
|--|--|--|--|------|
|  |  |  |  | М.П. |
|  |  |  |  | М.П. |
|  |  |  |  | М.П. |