**УТВЕРЖДЕНО:**

**Приказом**

**Общества с ограниченной ответственностью**

 **«Специализированный Застройщик**

**«КОРПОРАЦИЯ КОШЕЛЕВ»**

**№1 от «27» марта 2025г.**

**Инструкция по эксплуатации**

**объекта долевого строительства (квартир),**

**расположенного в многоквартирных жилых домах по адресу:**

**Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Волжский, городское поселение Смышляевка,**

**п.г.т. Стройкерамика, улица Олега Пешкова, дом 1А, строение 1,2,3,4**

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства содержит правила и условия эффективного и безопасного использования, а также сведения о сроке службы объекта долевого строительства – жилого помещения (квартиры) и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – «Инструкция»).

Текст Инструкции размещен на сайте застройщика https://koshelev-proekt.ru/.

После подписания Акта приема – передачи объекта долевого строительства с застройщиком дольщик получает право фактически владеть и пользоваться объектом долевого строительства, а также несет обязанность содержать объект и отвечать за его правильную эксплуатацию в соответствии с требованиями настоящей Инструкции и действующего законодательства РФ.

Жилищные права, жилищные отношения, состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции многоквартирного жилого дома регулируются Жилищным законодательством Российской Федерации.

Дольщик обязуется принять Инструкцию к исполнению и следовать рекомендациям застройщика в целях безопасного и комфортного проживания в многоквартирном жилом доме.

1. **СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

• Фундаменты- монолитная плита.

• Наружные стены подвала – блоки ФБС

• Наружные и внутренние стены надземной части из полнотелого силикатного кирпича, утеплитель пенополистерол с противопожарными рассечками из минераловатной плиты.

• Плиты перекрытия – сборные железобетонные плиты перекрытия.

• Перегородки – керамзитобетонные блоки.

• Лестницы – железобетонные лестничные марши и площадки.

• Кровля – плоская совмещенная с организованным внутренним водостоком.

**2. ОКНА И БАЛКОННЫЕ БЛОКИ**

Оконные и балконные блоки из ПВХ профилей с остеклением. Необходимое количество оконных блоков оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

* При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
* Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).
* Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто») 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).
* Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).
* Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов. 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 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).
* Чтобы закрыть окно из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала повернуть ручку в режим «Откинуто» и прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

• При открывании створки окна (двери) в поворотном положении не рекомендуется оставлять ее надолго открытой (более 1-1,5 часов) во избежание естественного провисания створки.

**Положение створок. Схема поворота ручки:**



* В процессе эксплуатации в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) необходимо производить работы по техническому обслуживанию окон в переход режима «ЗИМА-ЛЕТО» силами собственника.

 **Переход режима «ЗИМА-ЛЕТО»:**



• Осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры.

• Если оконная ручка разболталась, рекомендуем Вам приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее на 90 градусов и с небольшим усилием затянуть винты

• Осуществлять регулировку фурнитуры, замену повреждённых и изношенных деталей.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Часто встречающиеся неисправности** | **Возможные причины** | **Рекомендации по устранению** |
| Оконная ручка разболталась | Издержки, возникающие в процессе эксплуатации | Приподнять планку, находящуюся под ручкой, развернуть её в горизонтальное положение, затянуть винты под планкой |
| Верхняя петля вышла из зацепления («двойное открывание») | Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки | Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение, когда створка наклонена (Режим «Проветривание») |
| Тугой поворот ручки | Створка сильно зажата | Ослабить прижим створки (см.регулировка «ЛЕТО-ЗИМА») |
| Фурнитура не смазана | Смазать фурнитуру |
| Продувание | Неплотный прижим | Перевести фурнитуру в режим максимального прижима (см.регулировка «ЛЕТО-ЗИМА») |
| Образование конденсата | Большая влажность | Проветрить помещение |
| Низкая температура в помещении | Повысить температуру выше +20 С |
| Неисправная вентиляция | Проверить работу вентиляционного канала |
| Перекрыт поток тёплого воздуха | Не заставлять предметами подоконник, не завешивать окно |

• Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол. Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

• Очищать механизмы окон от пыли и грязи, следить за чистотой направляющих поверхностей. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

• Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Не применять для очистки окон царапающие мочалки, средства, содержащие абразивную крошку, щелочь и стиральный порошок.

• В каждом окне находятся специальные водоотводящие каналы (прорези) для вывода на улицу влаги, попавшей внутрь рамы (некоторые из них Вы видите в нижней части рамы). Влага в раме может появиться при конденсации пара, мытье окон или в результате попадания через уплотнители во время дождя, что является нормальным явлением. Также эти каналы необходимы для вентилирования и выравнивания давления в раме. Поэтому регулярно следите за чистотой водоотводящих каналов, чтобы влага своевременно выходила наружу, и, при необходимости, прочищайте их водой под давлением. В зимнее время не допускайте замерзания в них воды, своевременно удаляйте влагу губкой.

• В соответствии с **п.9.16. ГОСТ 24866-2014** Гарантия распространяется только на окна, установленные застройщиком, и не распространяется на изменения или модернизацию окон, произведенные владельцем квартиры. При эксплуатации стеклопакетов, изготовленных из неупрочненного стекла, не допускается изменять их конструкцию, то есть наклеивать пленки, наносить рисунки и так далее, изменяющие их оптические характеристики (коэффициенты направленного пропускания света, отражения света, солнечные характеристики и так далее). Допускается при эксплуатации стеклопакетов установка самоклеящихся пленок на неупрочненное стекло в стеклопакете при наличии разрешения изготовителя данного стеклопакета или при условии, что коэффициент поглощения солнечного излучения стекла с установленной на него пленкой, подтверждаемый результатами испытаний, не превышает 50%.

**3. ВХОДНАЯ ДВЕРЬ**

* Дверь входная в квартиру установлена согласно проектной документации. Необходимо:

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

• Регулярно протирайте уплотнители для удаления грязи с их поверхности.

• Удаление пыли, пятен с поверхности двери производить мягкой тканью, смоченной в мыльной воде.

• При необходимости в глазке и ручках надо подтягивать элементы крепления, чтобы фурнитура не «расшатывалась»

• Избегать грубого механического воздействия во избежание повреждения двери.

• При проведении ремонта защищать двери от попадания отделочных материалов, не допускать попадания кислот и щелочей на поверхности.

* Не допускать попадания влаги на звонок, протирать от пыли по мере необходимости. Запрещена эксплуатация устройства с поврежденным питающим кабелем и поврежденным корпусом

**4. ПОЛЫ**

Покрытия полов выполнены согласно договору и проектной документации. Рекомендуется:

• На ножках мебели установите войлочные прокладки, ролики диванов и кресел должны относиться к мягкому типу.При перестановке тяжелой мебели приподнимайте ее.

• Протирать напольное покрытие хорошо отжатой тряпкой, смоченной мыльным раствором или теплой водой. После мытья, покрытия необходимо высушивать, хорошо протирать. Не допускать попадание влаги на длительное время, поверхность предназначена для домашнего пользования и не выдерживает сильную нагрузку.

• Не применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, абразивные вещества, или абразивные губки.

* Во избежание повреждения и деформации не допускать грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на напольное покрытие.
* Использование пылесосов для влажной уборки (моющие пылесосы) и пароочистителей не допускается (согласно инструкции по эксплуатации ламината от завода производителя).

**5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, т.к. нарушение целостности системы 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.

Запрещается отделка балконов изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение балконов пожароопасными предметами, включая хранение горючих материалов.

**6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией квартир в межквартирных коридорах (местах общего пользования) установлены распределительные щиты, в которых размещены счетчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель. В коридоре квартиры установлен квартирный электрощит (ЩК), в котором расположены дифферциальные автоматы, автоматы защиты сети, разделённые на группы освещения и розеточной сетей, так же на электроплиту.

Для общедомового освещения, установленного проектом, предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.

Собственник квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться к квалицированным специалистам.

Не допускается:

* устраивать штробы (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.
* использовать электрические плиты для обогрева помещений.
	+ осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, подключать электрооборудование при включенном электропитании в сети.

**Вентиляция**

В соответствии с **СП 54.13330.2022** Здания жилые многоквартирные, **п. 4.7** **СанПиН 2.1.2.2645-10** «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах.

• Рекомендуется открывание окон в режиме проветривания в течение 10–15 минут 3–4 раза в день, дополнительно проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, микроклимат в квартире нарушается, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

• Не допускается подключение индивидуальных кухонных вытяжек и других устройств с встроенным вентилятором к воздуховодам вытяжных систем (включая сборные воздуховоды), обслуживающих также другие квартиры (согласно **п. 7.1.10 СП 60.13330.2020**. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. **СНиП 41-01-2003**)

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

**Отопление**

В помещениях выполнена поквартирная разводка системы отопления, которая подключена к стоякам отопления через запорную регулировочную арматуру. Отопление осуществляется от общедомовой сети теплоснабжения, приборы отопления размещенные в квартирах, являются общедомовым оборудованием, вмешательство в настройки не допустимо. Любые изменения в системе в границах помещений должны согласовываться собственником с управляющей организацией.

**Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование**.

Снабжение *холодной водой* предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в подвале и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта. На счетчик холодной и горячей воды собственнику выдается паспорт.

*Горячее водоснабжение* предусмотрено от стояка ГВС. Во избежание случая прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления помещения дольщика и расположенных ниже помещений не допускается оставлять запорный кран на вводе водопровода в помещение незакрытым при длительном отсутствии жильцов в помещении.

*Система водоотведения -* центральная*.*

Подключение, перенос, замена сантехнического оборудования производится только с письменного разрешения управляющей организации силами специализированной организации. При изменении дольщиком схемы водоснабжения и водоотведения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.

**Дольщик обязан:**

• Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны;

• Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры, выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, средства индивидуальной гигиены, пищевые отходы, наполнители для кошачьего туалета;

• Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

• Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин. Не допускается окрашивать полиэтиленовые трубы;

• Ответственность за пользование оборудованием полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое не реже чем 2 раза в год. Это необходимо для предотвращения аварийных ситуаций. При обнаружении неисправностей сантехнических приборов немедленно принимать возможные меры к их устранению

**7. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ.**

В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома (особенно после проведения отделочных работ) содержится избыточная влага, удаление которой путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях является главной задачей дольщика. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен в первые три года эксплуатации не рекомендуется клеить любые виды обоев, в том числе виниловые и флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в углах, вешать на наружные стены ковры.

Значения допустимого температурно-влажностного режима определяются в соответствии с действующими в РФ нормативами СНиП, СанПиН, **ГОСТ-30494-2011-1 п.4.4**



**8. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

Переоборудование инженерных систем и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах допускаются исключительно после оформления права собственности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, на основании разрешения органов местного самоуправления в соответствии с проектами, разработанными лицами, имеющими свидетельство о членстве в СРО с правом выполнения работ по подготовке проектной документации, согласованными 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 несущих и межквартирных стен;

• изменяющих конфигурацию или функциональное назначение помещений с влажным и мокрым режимом эксплуатации без учета строительных и санитарных требований;

• 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.

Изменения количественных и качественных характеристик помещений, полученные в результате их переоборудования и/или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке.

**9. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА И ДОЛЬЩИКА (СОБСТВЕННИКА) В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

На основании **п. 7. ст. 7 ФЗ 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 РФ» застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа 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, проведённого дольщиком или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных настоящей инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет три года со дня передачи объекта долевого строительства дольщику. Гарантийный срок на комплектующие изделия, являющиеся быстроизнашивающимися и/или расходными входящие в состав объекта долевого строительства, равен сроку данный производителем, указанный либо в паспорте, либо в гарантийном листе изделия.**

**ВНИМАНИЕ:** В результате естественной усадки дома в течение пяти лет могут возникать усадочные нитевидные трещины: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки, в местах установки розеток/выключателей, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, в местах примыкания несущих стен и перегородок, на потолке в местах стыка плит перекрытия, также в местах примыкания гипсокартона и стены, которые не относятся к гарантийным случаям.

Для целей настоящего раздела 9. Инструкции принимаются следующие определения: Недостаток – нарушение потребительских свойств многоквартирного жилого дома и/или квартиры, лишающее дольщика возможности использовать его (ее) по назначению, которые не могли быть обнаружены дольщиком на момент приёмки квартиры в собственность от застройщика. Гарантийный случай – проявление Недостатка в течение гарантийного срока, связанное с нарушением застройщиком во время строительства многоквартирного жилого дома требований, установленных к обязательному применению нормативно-правовыми актами и документами. При выявлении Недостатка, дольщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента выявления недостатка направить письменную претензию с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая, а также доказательств, фиксирующих проявления Недостатка. Застройщик обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка и составления совместно с дольщиком акта не позднее 30 рабочих дней с момента получения претензии от дольщика. Если дольщик не имеет возможности обеспечить осмотр недостатка в указанный срок, либо препятствует ему, срок продлевается на соответствующий период до момента фактического предоставления доступа в помещение, а дольщик принимает на себя все риски, связанные с ухудшением Недостатка и увеличением расходов на его устранение.

**Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:**

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения (видимые дефекты, механические повреждения).

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа помещения;

- дефекты, возникшие в результате нарушения дольщиком (собственником) требований нормативно-технических документов, проектной документации, инструкции, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);

- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим Дольщиком (Собственником) или привлеченными им третьими лицами;

- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных Дольщиком (Собственником) самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей; - повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Дольщиком (Собственником) помещения;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Дольщиком (Собственником) обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Дольщиком (Собственником) обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений, в том числе неправильной эксплуатации оконных конструкций и подоконников;

- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства помещения Дольщиком (Собственником) или привлеченными им третьими лицами;

- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;

- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;

- усадочные трещины по рустам, и волосяные трещины на потолке и по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома,

- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.