

УТВЕРЖДАЮ

Ген. директор ООО «УК «Наш дом»

Ющенко А.В.



ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации (помещений) квартир в многоквартирном доме,

г.Иркутск

Оглавление:

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Санитарно-эпидемиологические требования
4. Требования пожарной безопасности
5. Переоборудование и перепланировка квартир
6. Лист ознакомления с инструкцией по эксплуатации собственников жилого дома

Перечень нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ) (в ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017г))
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ) (в ред. от 07.03.2017г)).
3. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170).
4. «ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25).
5. «ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491).
6. Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390)(в ред. от 21.03.2017г)).
7. СНиП 2.08.01-89 Жилые здания.
8. СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
9. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
10. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
11. СанПиН 2.1.4.2496-09.
12. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
13. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
14. ГОСТ 22233-01 ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79.
15. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
16. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
17. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
18. Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.
19. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».
20. СНиП 41-02-2003 Тепловые сети.
21. МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для *Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений* в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **Федеральным законом от 29.12.2004г №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»**.

Организация (управляющая организация), привлечённая собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений здания или организация (управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «**Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда**» (утверждены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

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 ст. 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.*

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя России от 27.09.2003г №170, **включает в себя:**

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Подлежат регулярному наблюдению:

- места сопряжения наружных стен с внутренними
- места опирания на наружные стены панелей перекрытий и места заделок балконных плит
- места опирания перемычек и балок

При эксплуатации возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в штукатурке, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором с последующей шпатлевкой поверхности. Появление крупных, более 1мм трещин, как правило, в местах примыкания к внутренним стенам, связано или с деформациями фундамента, или с разной осадкой разнозагруженных стен. Заделка таких трещин должна выполняться только после установления и ликвидации причин их возникновения.

В проемы в наружных стенах, в зависимости от расчетной зимней t наружного воздуха, устанавливаются окна и балконные двери ПВХ. При нормальной герметизации и эксплуатации окон и балконных дверей t на внутренней поверхности стекол в зимнее время должна быть не ниже 6°C (внутри помещения).

Категорически запрещается самовольно расширять в наружных стенах проемы (на лоджии, балконы).

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, при этом ГОСТ 30494 (таб.1), температура воздуха при влажности 55% должна быть для жилой части не менее:

Период года	Наименование помещения	Воздух, *С		Влажность, %		Движение воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24	45-30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t* наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31*С и ниже	21-23	20-24	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-24	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Туалет	19,21	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для учебных занятий и отдыха	20-22	18-24	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	45-30	60	0,15	0,2
	Кладовые	16-18	12-22	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65	0,2	0,3

НН – не нормируется

Примечание:

Оптимальные параметры микроклимата – сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивает нормальное тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущении комфорта не менее, чем у 80% людей, находящихся в помещении.

Допустимые параметры микроклимата – сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшения самочувствия и понижение работоспособности при усиленном напряжении механизмов терморегуляции и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции по СНиП 23.02.2003г и составляет +8*С.

2. Пластиковые окна.

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

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

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 помещения (квартиры) собственник помещения должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- осуществлять проверку надёжности 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 поворотной-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- счищать 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 пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), 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).*

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.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

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

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ3000. В щитах установлен вводной автоматический выключатель ВА 47-29, 1р - 50 А (для защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

На DIN-рейках установлены автоматические выключатели ВА 47-29с 1р=16А (осветительные сети), 1р= 25А (розеточные сети). На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя АД 12/2/25/30 (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Групповые сети прокладываются в винилопластиковых трубах, замоноличенных в плитах перекрытий и стеновых панелях. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех

проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально, ниже розеток проводок 220 В не имеется.

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

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники с лампами накаливания.

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;
- профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

Внимание:

- не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать дюстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.
- Запрещается без письменного разрешения устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

3.2. Вентиляция

В жилой части здания предусмотрена вытяжная вентиляция из кухонь, туалетов и ванных комнат. Вытяжка воздуха предусмотрена через сборные железобетонные вентиляционные блоки. Компенсация удаляемого воздуха осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

Для возможности циркуляции воздуха и обеспечения требуемого воздухообмена двери в помещении ванных комнат и туалетов установлены с зазором 20 мм по низу дверного полотна

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

Рекомендуется систематически чистить вентиляционные решетки влажной тряпкой.

Предупреждения:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;
- заделка зазоров внизу дверей в ванных комнатах и туалетах может привести к нарушению воздухообмена в квартире.

3.3. Центральное отопление

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта, располагаемого в техническом подполье здания.

Теплоноситель в системах отопления – горячая вода с параметрами не выше 95°C (после узла смешения, установленного в теплопункте).

Система отопления – двухтрубная с нижней разводкой магистралей.

Система отопления здания – с вертикальной разводкой стояков. Для отопления лестнично-лифтовых блоков предусмотрены однотрубные стояки с нижней разводкой.

В качестве нагревательных приборов в жилых помещениях предусмотрены стальные или секционные радиаторы. На подводках к отопительным приборам установлены термостатические регулировочные клапаны или шаровые краны.

Рекомендации по эксплуатации:

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

- не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации или управляющей организации (исполнителя) в соответствии с заключённым договором с ресурсоснабжающей организацией;
- после окончания отопительного сезона необходимо проводить промывку отопительных приборов.;

Внимание:

- не допускается увеличивать мощность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
- не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

3.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С (в соответствии нормативными документами).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счётчики расхода холодной и горячей воды, вентиль для подключения стиральной машины (определяется проектом) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах и за съёмными декоративными щитами в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон, которым снабжен умывальник в санузлах.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключённым с управляющей (эксплуатирующей) организацией договором.

Запрещается снимать тепловую изоляцию со стояков горячего водоснабжения, а также вносить изменения в конструкцию стояков ХВС, ГВС, канализации без согласования УК, что может повлечь аварийную ситуацию или отсутствие горячего или холодного водоснабжения.

Не допускается заделывать в конструкции стен трубопроводы канализации, холодного и горячего водоснабжения или запорную арматуру.

Допускается устанавливать съёмные щиты, которые обеспечат доступ сотрудников УК к инженерным коммуникациям в случае нештатной или аварийной ситуации.

Рекомендации по эксплуатации:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению, немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации
- не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды;

Внимание:

- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;
- не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, **не реже чем два раза в год,** что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3.5. Лифты

Лифт - стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Внимание:

не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) 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 прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

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, радиоприёмниками, 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 норм и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Внимание:

- не допускается размещать на лоджиях тяжёлые предметы;
- 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;
- не допускается в первые два года эксплуатации дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию, располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);
- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в помещении (квартире) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Внимание:

- *не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях (квартирах), так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;*
- *запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;*
- *повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки*

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОЖАРЕ

1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по телефону 112, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

2. При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.

3. В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

Внимание:

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- повышающим личную безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):

- 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 (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения и газоснабжения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- 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.

Лица, виновные в нарушении изложенного в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

Процедура согласования и оформления документов по перепланировке помещения (квартиры) следующая:

- заявление на перевод помещения;
- документ, удостоверяющий личность собственника(ов) переводимого помещения (паспорт) или уполномоченного лица;
- правоустанавливающие документы на переводимое помещение подлинник или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии (или договор купли-продажи квартиры или договор передачи жилого помещения в собственность граждан и т.д.; свидетельство о государственной регистрации права- при наличии);

- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения при наличии);
- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения при наличии);
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение (при наличии);
- проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуется для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);
- «Свидетельство о допуске к работам» организации, которая оформляла проект перепланировки (переустройство) – копия, заверенная печатью этой организации;
- заявление о переводе помещения подает собственник данного помещения лично при подаче документов, в случае его отсутствия оформляется нотариальная доверенность на уполномоченное лицо «на перевод помещения»;
- справка из организации, осуществляющей оформление документов для регистрации граждан по месту жительства и пребывания, о том, что в переводимом жилом помещении никто не зарегистрирован по месту жительства- справка паспортного стола и (или) копия поквартирной карточки;
- справка МУП «БТИ г.Иркутска» об отсутствии ограничения (обременения помещения на объект недвижимого имущества, в случае, если право собственности на него было зарегистрировано до 17.08.1998г. Если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможна без присоединения к нему части общего имущества в многоквартирном доме, на такое переустройство и (или) перепланировку помещения должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. Дополнительно для юридического лица (если оно является собственником):
- доверенность может быть оформлена на бланке юридического лица за подписью руководителя;
- копия приказа или выписка из приказа о назначении на должность руководителя данной юридической организации

Владелец помещения вновь обращается в Администрацию района с заявлением (по образцу) с приложением нового технического паспорта помещения для приёмки выполненных работ по перепланировке.

Комиссия из Администрации района проверяет соответствие помещения в перепланированном виде, предоставляемому ранее проекту перепланировки помещения (путём проверки документов или фактического осмотра помещения) и оформляет Акт приёмки работ, который выдаётся владельцу помещения.

Владелец помещения обращается в ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» за получением нового кадастрового паспорта помещения.

Приложение:

1. Лист ознакомления с инструкцией по эксплуатации (помещений) квартир собственников жилого дома.