



ООО «ПЕРВАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»  
ОГРН: 1155958020954,  
ИНН: 5907015897/КПП: 590701001,  
Р/с: 40702810349770018514  
в Западно-Уральском Банке ОАО «Сбербанк России», г.Пермь,  
БИК: 045773603, К/с: 30101810900000000603

## Уважаемый собственник (пользователь) помещения!

Настоящая памятка по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их надлежащей эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

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 сентября 2003 г. № 170).

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, **собственник** жилых и нежилых помещений несет ответственность за их эксплуатацию и 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 жилом доме.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

**Переустройство** жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

**Перепланировка** помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

***Обращаем Ваше внимание, что:***

- Действует единый порядок согласований переустройства и перепланировок, в соответствии с которым, разрешение на перепланировку дает районная межведомственная комиссия – МВК. Для этого в МВК необходимо представить проект, разработанный лицензированной проектной организацией и согласованный с балансодержателем дома (Управляющая организацией) и с государственной пожарной инспекцией. Кроме того МВК может затребовать у собственника квартиры или помещения иные документы, которые посчитает необходимыми в зависимости от конкретной ситуации, как например: согласование архитекторами дома, согласие соседей на перепланировку.

Разрешение на перепланировку для выполнения строительно-отделочных работ действует один год. После выполнения работ, объект должен быть предъявлен МВК для получения Акта приемочной комиссии и оформления нового Паспорта на квартиру.

**ВНИМАНИЕ!** Переоборудование и перепланировка помещений 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 допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

**ВНИМАНИЕ!** Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Ремонт в жилом помещении – установление короба для закрытия труб, в результате которого к трубам-стоякам, являющимся общедомовым имуществом, ограничен или отсутствует свободный доступ для обслуживания не допускается и может быть обжалован Управляющей организацией в суде.

Аварийное состояние многоквартирного жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

**ВНИМАНИЕ!** Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости устранения аварийной ситуации.

**Отопление.** Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны. Вращая головку

терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

**Значения температуры настроечной шкалы термостатической головки**

Задание	0	*	1	2	3	4	5	6
°C	1	6	11	14	17	20	23	26

### **Рекомендации по эксплуатации:**

◆ С началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в управляющую компанию;

◆ Не следует закрывать конвектора вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

### **ВНИМАНИЕ:**

● Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);

● Запрещается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

● Запрещается устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы;

● Запрещается полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период;

● Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях.

## **Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование**

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, 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 счетчики расхода холодной и горячей воды. Необходимо знать, что счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта).

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в общеквартирных коридорах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подвале здания. Для внутриквартирного

пожаротушения предусмотрены внутриквартирные пожарные краны, установленные после счетчика холодной воды.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах и ваннах (полипропиленовые трубы) и доступна для обслуживания. В местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен раструб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

Каждая квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели (ИП 105-5/2-А1), включенные в общий шлейф пожарной сигнализации, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся выделением тепла. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (Управляющая компания).

#### **ВНИМАНИЕ:**

- **Не допускается 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 случае необходимости проведения косметических ремонтных работ, обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа противопожарных датчиков;**

- 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 или балкон в квартирах. Запрещается отделка лоджий и балконов изнутри сгораемыми материалами и загромождение их сгораемыми предметами.

**ВНИМАНИЕ: В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в Вашей квартире и самовольного удаления пожарных датчиков, владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.**