

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации объекта долевого строительства
(квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме

Российская Федерация, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Профсоюзная, дом 61

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона 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 Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства, как правило, путем предоставления информации о скачивании ее с сайта ГК «Эталон» или (при необходимости) на бумажном или электронном носителях информации при передаче ему объекта долевого строительства.

В соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ настоящей инструкцией определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном доме, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ
2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ
3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА
 - 3.1. Срок службы объекта долевого строительства и гарантийный срок
 - 3.2. Переустройство и перепланировка жилого помещения
4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА
 - 4.1. Состав общего имущества
 - 4.2. Лестничные клетки
 - 4.3. Лифт
 - 4.4. Придомовая территория общего пользования
 - 4.4.1. Детские и спортивные площадки
 - 4.4.2. Зеленые насаждения, газоны
 - 4.4.3. Пешеходные дорожки
 - 4.4.4. Хранение автотранспорта
 - 4.4.5. Наружные стены (фасад)
 - 4.4.6. Устройство и оборудование входов
5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР
 - 5.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери
 - 5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций
 - 5.1.2. Фурнитура
 - 5.1.3. Водоотводящие каналы
 - 5.1.4. Уплотнители
 - 5.1.5. Балконные пластиковые двери
 - 5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон
 - 5.1.7. Гарантия изготовителя
 - 5.2. Стены, пол, потолок
 - 5.2.1. Внутренние стены
 - 5.2.2. Перегородки
 - 5.2.3. Перекрытия
 - 5.2.4. Полы
 - 5.3. Балконы и лоджии
 - 5.4. Ванная комната
6. ВЕНТИЛЯЦИЯ
7. ОТОПЛЕНИЕ
8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ
 - 8.1. Общая информация
 - 8.2. Водоснабжение
 - 8.2.1. Полотенцесушитель
 - 8.2.2. Квартирный учет расхода воды
 - 8.3. Канализация и водостоки
 - 8.4. Электрооборудование
 - 8.4.1. Общая информация
 - 8.4.2. Радиофикация, телефонизация, телевидение
 - 8.4.3. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)
9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ
 - 9.1. Требования пожарной безопасности
 - 9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

- 9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности
- 9.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
- 9.1.4. Меры профилактики пожаробезопасности
- 9.2. Правила гражданской обороны
 - 9.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны
 - 9.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны
 - 9.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны
 - 9.2.4. Сигнал общей тревоги
- 9.3. Контроль доступа (домофонная связь)
 - 9.3.1. Назначение системы
 - 9.3.2. Возможности системы
 - 9.3.3. Эксплуатация системы
- 9.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время
- 9.5. Сортировка бытовых отходов
- 9.6. Доступ ММГН
- 10. КЛАДОВЫЕ
- 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

1. ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые жильцы, мы создали инструкцию «Руководство Домовладельца» специально для Вас. В ней Вы найдете информацию о застройщике, описание строительных конструкций и инженерного оборудования, а также правила содержания квартир и общественных помещений.

Инструкция очень удобна для лиц, проживающих в квартире, а также в том случае, если Вы решите ее продать.

В случае переезда на новое место жительства, инструкция «Руководство Домовладельца» со всеми документами на стационарное инженерное оборудование, установленное в квартире, должна быть оставлена в квартире.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1. Фирменное наименование (наименование) юридического лица	ООО «Специализированный застройщик «Эталон Ситилайф»
1.2. Место нахождения юридического лица	625002, Россия, Тюменская обл., город Тюмень, Профсоюзная ул., д. 63, помещение 40
1.3. Режим работы застройщика	Понедельник – пятница с 9:00 до 18:00 Перерыв на обед с 13:00 до 14:00
1.4. Телефон, факс, электронная почта застройщика	тел. +7 (495) 378-88-24 RC_OPO@etalongroup.com
2. Информация о государственной регистрации застройщика	ОГРН: 1207200019938, Дата присвоения ОГРН: 16.12.2020,
3. Информация о постановке застройщика на учет в налоговом органе	ИНН: 7203512896, КПП: 720301001

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

Все работы в квартире должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

В соответствии с требованиями ст. 7 Федерального закона 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 Российской Федерации»:

«Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Претензии по качеству квартир и нежилых помещений могут быть предъявлены:

- по договорам участия в долевом строительстве — дольщиками (физические и юридические лица), независимо от целей приобретения недвижимого имущества, в течение гарантийного срока, указанного в договоре.

В соответствии с договорами участия в долевом строительстве, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в доме.

- «Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока» (п. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

- по договорам купли-продажи недвижимости — покупателями в течение гарантийного срока, установленного в договоре купли-продажи. «Если на товар не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю» (п. 2 ст. 477 Гражданского кодекса Российской Федерации).

- гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

- Гарантийный срок на оконные и балконные конструкции ПВХ составляет три года.

3.1. Срок службы многоквартирного дома.

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов:

- фундаменты – 50 лет;
- монолитный железобетонный каркас – 50 лет;
- стены из легковесных блоков – 30 лет;
- стены из кирпича – 40 лет;
- окраска наружных оштукатуренных поверхностей полимерными составами – 6 лет;
- трубопроводы холодной/горячей воды из полипропиленовых армированных труб – 20 лет;
- трубопроводы канализации пластмассовые – 20 лет;
- трубопроводы отопления стальные - 50 лет при постоянной рабочей температуре 70°C и рабочем давлении 10 бар/ 15 лет;

3.2. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию¹ по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

¹ Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ (РД-11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128).

Виды переустройства и перепланировки в соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения².

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда **переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.**

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных 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.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

ВНИМАНИЕ! Переустройство и (или) 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 и норм пожарной безопасности, не допускаются.

ВНИМАНИЕ! Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Перепланировки и переоборудования помещений квартир должны согласовываться с Управляющей компанией на основании разработанных компетентными организациями проектов.

Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

² *Технический паспорт жилых помещений – документ, содержащий техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 Жилищный кодекс Российской Федерации).*

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее — заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 5) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ О государственном кадастре недвижимости.

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

2. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке УК за счет виновного лица.

3. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

4. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

5. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

Собственник квартиры обладает долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Распоряжение общим имуществом осуществляется с согласия всех собственников помещений многоквартирного дома.

4.1. Состав общего имущества

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- лестницы, предназначенные для эвакуации, типов: 1 – внутренние, размещаемые в лестничных клетках; 2 – внутренние открытые; 3 – наружные открытые;

- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, в том числе:

- обычные лестничные клетки типов: Л1 – с остекленными или открытыми проемами в наружных стенах на каждом этаже; Л2 – с естественным освещением через остекленные или открытые проемы в покрытии;

- незадымляемые лестничные клетки типов: Н1 – с входом в лестничную клетку с этажа через наружную воздушную зону по открытым переходам, при этом должна быть обеспечена незадымляемость перехода через воздушную зону; Н2 – с подпором воздуха в лестничную клетку при пожаре; Н3 – с входом в лестничную клетку с этажа через тамбур-шлюз с подпором воздуха (постоянным или при пожаре);

- пожарные лестницы, предусмотренные для обеспечения тушения пожара и спасательных работ, типов: П1 – вертикальные; П2 – маршевые с уклоном не более 6:1;

- лифты;

- лифтовые и иные шахты;

- лифтовые холлы;

- коридоры;

- колясочные;

- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);

- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборочные емкости и стволы мусоропроводов).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для одного многоквартирного дома и индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, капитальные гаражи, гаражи-стоянки боксового типа, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и теплоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая:

- из вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- электрических установок систем дымоудаления;
- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в том числе:
 - систем диспетчеризации и автоматизации;
 - системы пожарной сигнализации;
 - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
 - системы охранно-тревожной сигнализации;
 - системы контроля и управления доступом;
 - системы охранного телевидения;
 - системы кабельного телевидения;
 - системы структурированной кабельной сети (СКС);
 - системы телефонной и дистанционной связи;
 - системы управления парковкой;
 - других слаботочных систем, обслуживающих более одного помещения;
- грузовых, пассажирских и пожарных лифтов;
- устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11 настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета

соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

12. Внешней границей сетей теплоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней тепловой сетью.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (с изменениями на 27 марта 2023 года).

Инструкции по эксплуатации инженерного оборудования и иных элементов, входящих в состав общего имущества, находятся в Управляющей компании, обслуживающей многоквартирный дом.

4.2. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. В зданиях высотой более 15 м указанные двери, кроме квартирных, должны быть глухими или с армированным стеклом.

На лестничных клетках установлены двери с приспособлениями для самозакрывания и с уплотнением в притворах, кроме дверей, ведущих в квартиры или непосредственно наружу.

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противоподымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах. Двери этих помещений, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрытие при пожаре.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

ВНИМАНИЕ! В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток, предусматривать выходы из грузовых лифтов и грузовых подъемников, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

ВНИМАНИЕ! В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения, кроме помещения охраны, а в незадымляемых лестничных клетках допускается предусматривать только приборы отопления.

В соответствии с п. 3.2.16. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Согласно пп. «к» п. 23 Постановления Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. N 390 г. «О противопожарном режиме», запрещается устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Следуя п.п. б) п. 36, указанного постановления запрещается загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов; в) устраивать в тамбурах выходов (за исключением квартир и индивидуальных жилых домов) сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;

В соответствии со ст. 38 Федерального закона от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности», ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут (в числе прочих, указанных в законе лиц) собственники имущества. Граждане за нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности могут быть привлечены, в рассматриваемом случае, к административной ответственности — п. 1. ст. 20.4 КоАП РФ — штраф на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

В здании предусмотрены выходы на кровлю из лестничных клеток непосредственно наружу.

Управляющая компания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

4.3. Лифт

Ваш жилой дом оборудован лифтами ОТИС грузоподъемностью 450 и 1000 килограммов. Лифт грузоподъемностью 1000 килограммов предназначен для перевозки пожарных подразделений при пожаре.

Срок службы лифтов составляет 25 лет. Просим Вас бережно относиться к лифтовому оборудованию и соблюдать Правила пользования лифтами. Текст Правил и телефон для связи с обслуживающим персоналом/аварийной лифтовой службой размещаются внутри кабин лифтов или на основном посадочном (первом) этаже. В соответствии с Техническим регламентом³ о безопасности лифтов конструкция лифтов обеспечивает следующие специальные требования:

³ Технический регламент — Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», утвержденный Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824.

недоступность непосредственно для пользователей и посторонних лиц оборудования в шахте лифта;

защита пользователей и посторонних лиц от получения травм в результате соприкосновения с движущимися частями оборудования лифта;

наличие средств для остановки или предотвращения движения кабины, если дверь шахты или дверь кабины не закрыты. Данное требование не относится к предварительному открыванию автоматических дверей при подходе кабины к этажной площадке и при предусмотренном в конструкции лифта режиме доводки кабины до уровня этажной площадки при загрузке (разгрузке);

отсутствие доступных для пользователей и иных лиц, поверхностей, представляющих опасность для людей;

наличие освещения кабины, в том числе при перебое в электроснабжении;

обеспечение расстояния между элементами конструкции кабины и шахты, исключающего возможность проникновения человека в шахту при открытых дверях шахты и кабины, при нахождении кабины в зоне этажной площадки;

наличие средств для предотвращения усилия сдавливания человека или предмета, находящегося на пути движения автоматически закрывающейся двери кабины и (или) шахты;

оборудование кабины средствами для подключения к двусторонней переговорной связи с помещением для обслуживающего персонала (диспетчерским пунктом лифтовой службы);

наличие средств и (или) мер для предотвращения пуска перегруженной кабины в режиме нормальной работы;

наличие средств для ограничения величины превышения номинальной скорости кабины при движении вниз и замедления движения кабины с целью снижения опасности получения травм или поломки оборудования;

наличие средств и (или) мер для обеспечения электробезопасности пользователей и обслуживающего персонала при их воздействии на аппараты управления лифтом и (или) прикосновении к токопроводящим конструкциям лифта;

наличие средств для предотвращения пуска кабины после открывания дверей шахты этажа, на котором отсутствует кабина, в режиме нормальной работы лифта;

обеспечение предела огнестойкости дверей шахты в соответствии с требованиями пожарной безопасности зданий и сооружений;

наличие средств для обеспечения возможности пассажирам безопасно покинуть кабину при угрозе возникновения пожара и при пожаре в здании (сооружении).

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться квалифицированным обслуживающим персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными сверху и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если Вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала/вызова диспетчера. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу. Ждите спокойно, не паникуйте!

ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

Эксплуатация лифта

При эксплуатации лифта выполняются следующие требования:

- проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта в соответствии с прилагаемой документацией по эксплуатации, а также оценки его соответствия требованиям Технического регламента;
- осуществление осмотров лифта, его технического обслуживания и ремонта специализированной лифтовой организацией;
- допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию, ремонту и осмотру лифта, контролю за работой лифта посредством устройства диспетчерского контроля (при его наличии) только обслуживающего персонала, аттестованного в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации;

Диспетчерский контроль за работоспособностью лифта

Диспетчерский контроль за работой лифта обеспечивает:

- двухстороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;
- сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;
- сигнализацию об открытии шкафов управления при их расположении вне машинного помещения;
- сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;
- идентификацию поступающей сигнализации (с какого лифта и какой сигнал).

Организация, эксплуатирующая оборудование диспетчерского контроля, обеспечивает его содержание в исправном состоянии путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей она может заключить договор со специализированной организацией.

Энергоснабжение оборудования диспетчерского контроля работоспособности лифтов осуществляется независимо от энергоснабжения лифта.

ВНИМАНИЕ! При прекращении энергоснабжения оборудования диспетчерского контроля должно быть обеспечено функционирование двухсторонней связи между кабиной и диспетчерским пунктом не менее 1 часа.

4.4. Придомовая территория общего пользования

4.4.1. Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

ВНИМАНИЕ! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках, площадках для отдыха взрослого населения запрещается, это можно сделать в специально отведенном месте.

4.4.2. Зеленые насаждения, газоны

ВНИМАНИЕ! Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить.

Свежепосеянный газон также нужно беречь.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом – можно повредить растения.

ВНИМАНИЕ! Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией или на договорных началах – специализированной организацией.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
- не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке со строгим соблюдением агротехнических условий;
- во всех случаях рубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом.

ВНИМАНИЕ! На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

4.4.3. Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

4.4.4. Хранение автотранспорта

Пожалуйста: при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей ваших гостей.

Существует несколько видов хранения индивидуальных автотранспортных средств, в том числе:

- постоянное хранение в капитальных гаражах подземного, подземно-надземного или наземного одно- и многоэтажного типа, которые могут быть отдельно стоящими, встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными к зданиям иного назначения;
- долговременное хранение в гаражах-стоянках боксового типа, которые с учетом особенностей рельефа могут быть как одноэтажные, так и двухъярусные, или на открытых охраняемых стоянках;
- кратковременное хранение на гостевых автостоянках, в зонах платной парковки автотранспорта.

На территории жилых кварталов объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта могут размещаться ниже и выше уровня земли, состоять из подземной и надземной частей (подземных, заглубленных и наземных гаражей), пристраиваться к зданиям другого назначения или встраиваться в них, в том числе располагаться под этими зданиями в подземных, подвальных, цокольных или в первых надземных этажах, а также открыто на кровле зданий.

ВНИМАНИЕ! Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ.

Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП, ТП (Блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

ВНИМАНИЕ! Автостоянки для автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, встраивать в здания, пристраивать к ним, а также располагать ниже уровня земли не допускается.

ВНИМАНИЕ! Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

ВНИМАНИЕ! На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в гаражах-стоянках не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов.

ВНИМАНИЕ! Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т.д.

4.4.5. Наружные стены (фасад)

Содержание здания, внешнего вида фасадов и ограждений должно проводиться в соответствии с решением Тюменской городской думой №136 от 27.06.2019 «О правилах благоустройства территории города Тюмени» согласно статье 7.

В соответствии с решением Тюменской городской думой «О правилах благоустройства территории города Тюмени» не допускается:

а) создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, веранд, террас, эркеров, декоративных элементов, дверных, витринных, арочных и оконных проемов;

б) замена облицовочного материала;

в) покраска фасада, его частей;

г) изменение конструкции крыши, материала кровли, элементов безопасности крыши.

Установка и эксплуатация рекламных конструкций на территории города Тюмени осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Администрации города Тюмени.

Установка или демонтаж дополнительного оборудования, элементов и устройств (решетки, экраны, жалюзи, ограждения витрин, прямки на окнах подвальных этажей, наружные блоки систем кондиционирования, маркизы, антенны, видеокамеры, почтовые ящики, часы, банкоматы, электрощиты, кабельные линии, флагштоки, вывески, элементы доступности для маломобильных групп населения (пандусы, подъёмники) к существующим входным группам) осуществляется в соответствии с Постановлением Администрации города Тюмени №162-пк от 30.08.2019 г.

ВНИМАНИЕ! Проектом предусмотрено размещение наружных блоков кондиционеров для квартир только на специальных огороженных площадках снаружи балконов. Для встроенных коммерческих помещений на первом этаже дома предусмотрены места размещения рекламных конструкций, наружных блоков кондиционеров, согласно технической документации альбома «Паспорт фасадов», утверждённого Администрацией города Тюмени. Для коммерческих помещений, размещенных в одноэтажном пристрое к дому, места для наружных блоков кондиционеров располагаются на внутренней стороне монолитного парапета пристроя.

Для наружных несущих стен принят монолитный железобетон из бетона марки БСГ В25. Наружные ненесущие ограждающие стены выполнены из керамзитоблоков толщиной 190 мм. Наружный слой (фасад) – оштукатуренные декоративными материалами и окрашенные по технологии «мокрый фасад» минераловатный утеплитель в виде фасадных плит 200 мм. На первом этаже жилого дома в дополнение к оштукатуренным поверхностям предусмотрена декоративная отделка фасада клинкерной плиткой по минераловатному утеплителю из фасадных плит 200 мм.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе кондиционирования, рекламных изделий и т.п. не должно нарушать целостности наружного утепляющего или внутреннего слоев кладки на всю их толщину во избежание ухудшения тепломеханических качеств утеплителя.

При устройстве систем кондиционирования или размещения рекламных и информационных материалов для данных видов работ необходимо придерживаться норм и правил, установленных Управляющей Компанией, Администрацией города Тюмени и **технической документацией альбома «Паспорт фасадов», утверждённого Администрацией г.Тюмени.**

При эксплуатации возможно появление волосяных усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен из разнородных материалов, которые ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при кладке и оштукатуривании. Возможно появление трещин горизонтального направления в верхних частях стен и перегородок (узел имеет деформационный материал) при наличии кратковременных процессов осадения фундаментов и изменении нагрузки на ригели, балки или плиты перекрытия.

4.4.6. Устройство и оборудование входов

Управляющая компания обязана систематически очищать от снега и наледи наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы). В многоэтажных домах (10 этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки имеют автоматические доводчики без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на кровлю отвечают установленным требованиям.

5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

Права и обязанности собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Правила содержания квартир:

- 1) Собственники жилых помещений должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях;
- 2) Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями⁴;

Таблица 1

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	19-20	17-23 (19-23)	45-30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже	21-23	20-24 (22-24)	20-22	19-23 (21-23)	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	НН	НН	0,15	0,2

⁴ В соответствии с требованиями п. 3.4 ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 2.

	Помещения для отдыха и учебных занятий	20-22	18-24	19-21	17-23	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	17-19	15-21	45-30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	15-17	13-19	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3
* НН - не нормируется Примечание - Значения в скобках относятся к домам для престарелых и инвалидов									

Примечание:

– Обслуживаемая зона помещения (зона обитания) – пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии 0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.

– Микроклимат помещения – состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.

– Оптимальные параметры микроклимата обеспечивают нормальное тепловое состояние организма и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении.

– Допустимые параметры микроклимата могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

– Холодный период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха 8°C и ниже.

– Теплый период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

– Радиационная температура помещения – осредненная по площади температура внутренних поверхностей ограждений помещения и отопительных приборов.

– Результирующая температура помещения – комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.

– Скорость движения воздуха – осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.

ВНИМАНИЕ! Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется:

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.
- допускать установки мебели вплотную к радиаторам, закрывать радиаторы отопления на длительное время шторами.

ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять или покрывать гидроизоляционными материалами.

Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), выполняется собственником принадлежащего ему помещения. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования;

На основании требований части 2 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации: «В случаях, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании

завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери

Остекление балконов и лоджий выполнено из алюминиевого профиля с раздвижными створками и одинарным остеклением из строительного стекла толщиной 5 мм. До высоты 1200мм от пола балкона, лоджии установлено металлическое (алюминиевые) системное ограждение.

В проемы наружных стен устанавливаются окна и балконные двери ПВХ системы "DELIGHT DESIGN" Производства "REHAU", прошедшего испытания на соответствие российским и европейским стандартам качества и гигиеничности, были разработаны специально для Российского климата. В части квартир 18 и 19го этажей применены согласно проектной документации алюминиевые оконные конструкции системы INICIAL CITY с противопожарным светопрозрачным заполнением нижней части. Монтажные швы примыкания окон и балконных дверей утеплены монтажной пеной, защищены пароизоляционным и гидроизоляционным слоем. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе, что приведет к потере его эксплуатационных качеств.

Оконные блоки из ПВХ и алюминия обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т.п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Помещения квартир необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Правильное проветривание помещений:

- по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5–10 минут;
- в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно по возможности 2–3 раза в день на 10 минут.

Замена оконных блоков и их фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, имеющими лицензию на проведение такого вида работ, без изменения наружного цветового решения фасадов. Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон и балконных дверей следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами.

Поврежденную и отслоившуюся по периметру проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной останок с необходимым зазором между дверью и стеной.

Уплотняющие резиновые уплотнители в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует обрабатывать специальными составами для смягчения и восстановления эластичности один раз в полгода и заменять каждые 6 лет. Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей

- Проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов. Не оставляйте детей без присмотра при открытых окнах, не допускайте детей к фурнитуре открывания окон!
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон).
- Прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для створки, это защитит ее от провисания и поломки.
- Закрывайте оконные створки уходя из квартиры, а также на ночь.
- Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
- При сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор. Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности!!!

При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и другие предметы. Рекомендуется для мытья остекления балконов и лоджий с откатными створками привлекать специализированные организации.

Стекланные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

ВНИМАНИЕ! Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию.

ВНИМАНИЕ! В холодный период не рекомендуется осуществлять проветривание помещений квартиры через открытую балконную дверь при закрытых створках остекления балкона. При этом тёплый воздух в первую очередь заполнит помещение балкона и в виде конденсата осядет на внутренних поверхностях балкона с последующим преобразованием в лёд. Смещение «точки росы» может привести к образованию влаги и льда во внутреннем пространстве алюминиевого профиля, что способствует его деформации и разрушению креплений в сборке.



ФОТО № 1

Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, оконной коробки и уплотнителя.

5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций

Требования настоящей Инструкции должны выполняться при эксплуатации оконных и балконных дверных блоков (далее – изделия) из древесины, пластмасс и металлических сплавов для жилых, общественных, производственных и вспомогательных зданий с сухим и нормальным влажностным режимом помещений.

Изделия рассчитаны по действующим строительным нормам и должны выдерживать эксплуатационные нагрузки, включая ветровую нагрузку.

Тип, количество и место расположения петель и запирающих приборов в изделии соответствует рабочей документации и рассчитаны с учетом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Поливинилхлоридные профили имеют гигиеническое заключение органов Роспотребнадзора и не оказывают вредного влияния на организм человека.

Смонтированные изделия соответствуют требованиям нормативно-технических документов и проектной документации и являются безопасными в эксплуатации и обслуживании в течение установленного срока службы.

• Эксплуатация изделий

При эксплуатации стеклопакетов могут возникать температурные напряжения (в том числе за счет поглощения солнечной энергии, а также влияния отрицательных температур и перепадов давления), вызывающие отклонение от плоскостности листов стекла в стеклопакете (линзообразование).

ВНИМАНИЕ! Не размещайте на подоконниках, на внутреннем стекле стеклопакета тёмные предметы, способствующие повышенному теплопоглощению (телевизоры, оргтехнику, папки-файлы, постеры и т.д.). Это может привести к нагреванию поверхности внутреннего стекла в местах их размещения и как следствие появление трещин из-за неравномерного нагрева и расширения хрупкого материала.

Запрещается загромождать подоконник различными вещами, препятствующими доступу теплого воздуха от приборов отопления к оконному блоку. При недостаточном доступе теплого воздуха к оконному блоку возможно образование наледи и выпадение конденсата на самой оконной конструкции.

Запрещается демонтировать установленные в светопрозрачных конструкций клапаны проветривания воздуха. При демонтаже данных клапанов проветривания воздуха нарушится работа общеобменной системы вентиляции жилого дома в связи с отсутствием постоянного притока воздуха в жилые помещения.

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +30 °С и относительная влажность не более 60 %. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

ВНИМАНИЕ! При эксплуатации стекла не допускаются:

- касание или удары стекол твердыми предметами.
- протирать стекла жесткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения.
- очистка сухого стекла жесткими щетками без подачи смывающей жидкости.
- длительное присутствие влаги на поверхности стекла.

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 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.

5.1.2. Фурнитура

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запираения, закрывания и обеспечения функционирования оконных и дверных блоков, отрегулированы.

Поворотная и (или) поворотно-откидная фурнитура обеспечивает открывание створок в двух плоскостях, а для зимы — микропроветривание через тонкую щель для исключения сквозняков.

Подвижные детали (механизмы) изделий должны перемещаться без заеданий. При необходимости следует выполнять смазку изделий (рис. 1). В качестве смазывающего вещества используют силиконовый спрей (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»).

Бесплатная гарантийная регулировка окон осуществляется один раз в течение первого полугодия эксплуатации.

В процессе эксплуатации собственник должен не менее 2 раз в год (весной и осенью):

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы; Необходимо проверять состояние крепления ручек не реже, чем раз в 6 месяцев.

- 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

- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол;

ВНИМАНИЕ! Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.

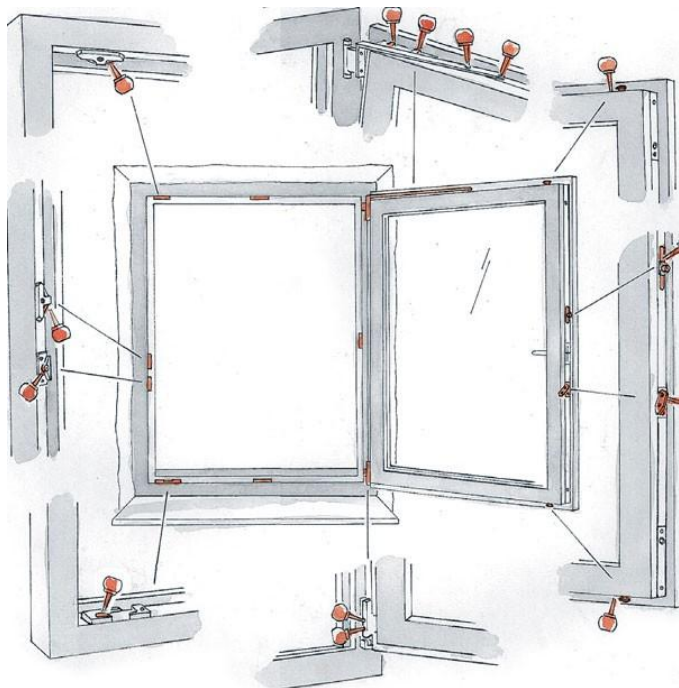


Рисунок 1

5.1.3. Водоотводящие каналы

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и не реже двух раз в год очищать их от грязи.

5.1.4. Уплотнители

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, то есть сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и воду, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью, смоченной силиконовым спреем (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»). После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

ВНИМАНИЕ! При передаче квартиры в собственность производится окончательная регулировка створок и механизмов запирания. Последующие регулировки выполняются собственником самостоятельно, а при невозможности это сделать привлекаются специалисты Управляющей компании или организаций, имеющих разрешение на выполнение данных работ.

ВНИМАНИЕ! В раздвижных конструкциях витражей используется щеточный уплотнитель, и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа).

5.1.5. Балконные пластиковые двери

Балконные пластиковые двери не подвержены коррозии, обладают долговечностью и имеют те же преимущества, что и оконные конструкции из ПВХ. Пластиковые двери не требуют дополнительной покраски и отделки, способны длительное время сохранять свои свойства, обеспечивая легкое и плотное открывание и закрывание.

В балконных дверях из металлопластиковых профилей используется качественная и надежная фурнитура, которая обеспечивает надежный и легкий ход при открывании и закрывании пластиковой двери.

Современные технологии производства позволяют обеспечивать долговечность, высокое качество дверей, а также решения любой сложности и цветовой гаммы.

На балконные двери устанавливается оконная фурнитура, которая обеспечивает прижим рамы и створки по периметру и тем самым идеально защищает помещение от непогоды.

Нельзя допускать физических нагрузок на двери, они могут повредиться. Также нужно следить, чтобы дверь всегда плотно прижималась к дверной раме при закрытии. Для балконных и входных дверей это особенно важно.

Все зависит от вас: если будете соблюдать эти простые правила, двери надежно будут выполнять свои функции и прослужат долго.

5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон

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

- осуществлять проверку надежности 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 поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;

- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);

- 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 использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **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.

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 окна и витражи острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- ◆ **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;
- ◆ **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;
- ◆ **не допускается** оставлять открытыми створки при сильном ветре;
- ◆ **не допускается** установка (замена) стеклопакетов и рам оконных/дверных с иным цветом с наружной стороны для сохранения архитектурного облика фасада.

**Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей,
их причины и способы устранения**

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты.
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута».
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим.
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру.
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель.
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

5.1.7. Гарантии изготовителя

Изготовитель гарантирует соответствие изделий (оконных и балконных дверных блоков из древесины, пластмасс и металлических сплавов) требованиям нормативной документации при условии соблюдения потребителем правил транспортирования, хранения, монтажа, эксплуатации, а также области применения установленных в нормативной и проектной документации.

Долговечность изделий и комплектующих, не менее, в том числе:

- клеевых соединений деревянных оконных блоков; профилей ПВХ; комбинированных профилей оконных блоков из алюминиевых сплавов — 40 условных лет эксплуатации;
- стеклопакетов — 20 условных лет эксплуатации;
- уплотняющих прокладок — 10 условных лет эксплуатации;
- лакокрасочных и других защитно-декоративных покрытий, в том числе:
 - для прозрачных покрытий по древесине — 3 года со дня отгрузки изделий изготовителем;
 - для непрозрачных покрытий по древесине — 5 лет со дня отгрузки изделий изготовителем;

➤ для покрытий облицовочных профилей из алюминиевых сплавов — 20 лет со дня отгрузки изделий изготовителем.

Гарантийный срок службы изделий и комплектующих, не менее, в том числе:

- оконных и дверных блоков — устанавливается в договоре на поставку, но не менее 3 лет со дня отгрузки изделий изготовителем (п. 12.3 ГОСТ 23166-2021 Блоки оконные. Общие технические условия; п. 10.3 ГОСТ 24700-99 Блоки оконные деревянные со стеклопакетами. Технические условия; п. 9.2 ГОСТ 25097-2002 Блоки оконные дерево-алюминиевые. Технические условия; п. 9.3 ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия);
- поливинилхлоридных профилей в готовых оконных и дверных блоках (отсутствие скрытых недостатков (дефектов) профилей) — 5 лет со дня выпуска изделий;
- замочных и скобяных изделий — 2 года со дня ввода в эксплуатацию или со дня продажи через торговую сеть.

5.2. Стены, пол, потолок

5.2.1. Внутренние стены

Внутренние несущие стены жилых этажей выполнены из монолитного железобетона толщиной 180 мм. Во внутренних монолитных стенах, в перегородках из ГСП, в кладке перегородок в штробах и под штукатуркой выполнена разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей).

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания согласно таблице 1:

- для жилых помещений квартир температура +20 °С при влажности 50–55 %;
- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18 °С при влажности 55–60 %.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить данные трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.

ВНИМАНИЕ! Не допускается крепить навесное оборудование ниже уровня поквартирного электрического щита во избежание повреждений электрического подключения Вашей квартиры.

5.2.2. Перегородки

Перегородки выполнены из усиленных гипсовых влагостойких строительных плит (ГСП) АкваСтронг по системе ГИПРОК с шумозоляцией из минеральной ваты, силикатных блоков «Поревит» толщиной 180 мм и силикатных перегородочных блоков «Поревит» толщиной 80 мм на клей «Поревит» для газобетонных и силикатных блоков (для межкомнатных перегородок) с армированием. По силикатным перегородкам под штукатуркой и внутри перегородок из ГСП выполнена скрытая разводка сетей электроснабжения, поэтому все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

Крепления мебели, оборудования, навесных шкафов и тд на перегородки выполнять с применением специальных метизов с учетом рекомендаций заводов-изготовителей (ГИПРОК. ПОРЕВИТ и тд).

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к

частичному нарушению звукоизоляции помещений. Сквозные трещины в перегородках, а также по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон гипсовыми растворами. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

ВНИМАНИЕ! Не допускается крепить навесное оборудование на Вентблоки и штробить их. Информация о конкретных местах расположения Вентблоков в Вашей квартире отражена на исполнительных схемах, и отражена на плане квартиры.

5.2.3. Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона марки БСГ В25 толщиной 180 мм. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) – 150 кг/м², расчетной – 195,0 кг/м². Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле бетона заранее предусмотрены каналы из трубок ПВХ, которые отмечены в исполнительной съемке квартирной прокладки кабельных линий. Горизонтальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте.

ВНИМАНИЕ! Всё чаще при отделке потолков используются натяжные потолки разных производителей. Следует обратить внимание на рекомендуемые расстояния от существующей плиты перекрытия до натяжного потолка. При монтаже наружных стен из лёгких керамзитобетонных блоков в монолитных домах к устройству принят верхний узел примыкания наружных и внутренних стен к плите перекрытия или ригелю. Размер данного узла составляет до 50 мм по высоте, выполняется с использованием сжимаемого материала (вилатерм, порилекс, монтажная пена). Снаружи оштукатурен фасадным клеем и закрыт фасадом, изнутри оштукатурен смесями для внутренней отделки. Удерживающие свойства данного узла на вырывание крепёжных изделий очень слабые, поэтому, если возникает необходимость установки гардин максимально близко к потолку, то следует использовать потолочные крепления. В подобном случае с устройством натяжного потолка возможен вариант с использованием фальшригеля из гипсокартона (багет).

5.2.4. Полы

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещений и ведомостям отделочных работ. Для жилых помещений выполнена черновая стяжка, в теле которой по проекту размещены коммуникации электроснабжения, теплоснабжения и водоснабжения, которые отмечены в исполнительной съемке квартирной прокладки инженерных сетей. Для обеспечения прочности и долговечности такого рода полов и устранения допустимых СНиП горизонтальных отклонений, для дальнейшего устройства чистового напольного покрытия рекомендуется последующее устройство наливных самовыравнивающихся стяжек толщиной ориентировочно 7 мм.

ВНИМАНИЕ! В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия.

5.3. Балконы и лоджии

При эксплуатации и ремонте балконов и лоджий не допускается их произвольное остекление и изменение габаритов, изменение цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада.

Не допускаются:

- изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности);
 - несанкционированная реконструкция балконов и лоджий с устройством остекления, ограждающих конструкций, изменением архитектурного решения части фасада;
 - фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона или лоджии.
- Реконструкция балконов и лоджий, затрагивающая конструктивные характеристики фасада, допускается только на основании заключения технической экспертизы.

Владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны обеспечивать регулярную очистку элементов оборудования, текущий ремонт балконов и лоджий и ограждающих конструкций.

При замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования балконов и лоджий не допускается изменение их характеристик, установленных проектной документацией.»

Проектом предусмотрены следующие конструкции балконов и лоджий: перекрытия – монолитный железобетон, неразрывно связанный с перекрытием всего этажа толщиной 180 мм, ограждение всех балконов предусмотрено из алюминиевого «холодного» профиля фирмы «ИНИЦИАЛ». Для организации экранного ограждения предусмотрена установка ригеля из алюминиевого профиля на высоте 1,2 м и защитного реечного ограждения в составе ограждения.

Демонтаж и/или самовольное изменение конструкции данного ограждения не допускается.

Нормативное значение равномерно распределённой временной нагрузки на пол лоджий и балконов – 150 кг/м², расчетной – 195 кг/м². Так как проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, цветочные ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений лоджий и балконов.

При эксплуатации не допускается:

- размещение на лоджиях и балконах тяжелых вещей;
- захламление;
- самовольная замена конструкций остекления и т. д., портящее и изменяющее внешний вид здания, и нарушающее нормальную эксплуатацию лоджий и балконов;
- самовольная установка козырьков, эркеров и застройка межбалконного пространства.

ВНИМАНИЕ! За боковым ограждением каждого балкона согласно проектной документации расположено место для установки наружного блока кондиционера, выгороженное декоративным ограждением. Для доступа и монтажа наружного блока необходимо снять боковые раскатные створки, снять защитное реечное ограждение, убрать аккуратно клиновидный уплотнитель, вынуть штапики и снять боковое матовое стекло. После монтажа кондиционера выполнить данные действия в обратном порядке. Настоятельно рекомендуется выполнять вышеуказанные демонтажно-монтажные операции специализированной компанией по витражному остеклению или специалистами Управляющей компании.

ВНИМАНИЕ! На балкон согласно проекту выведен электрический кабель для подключения наружного блока кондиционера или иных нужд, с установкой распределительной коробки, без розетки.

На балкон запрещено протягивать электрический кабель от внутриквартирной электрической разводки без заземления.

ВНИМАНИЕ! Изменение внешнего вида здания категорически запрещено.

Фрагментарная замена сплошного остекления фасада разрешается только при сохранении внешнего вида конструкции остекления и цветового решения.

При замене остекления не допускается нарушать расстекловку и единое архитектурное решение фасада (цвет рам, цвет створок, тонировка/цвет, наличие специальных стекол

(фасадное — закаленное, тонированное стекло, «триплекс» — для нижней «подстворочной» зоны витражного остекления и т.п.)

ВНИМАНИЕ! Замена остекления без согласования проекта на замену остекления в установленном действующим законодательством порядке запрещена.

Замена ограждения балкона или ее остекления самовольно, без разрешительной документации, согласованной и утвержденной в установленном действующим законодательством порядке, является небезопасной, нарушается права других собственников многоквартирного дома, за что собственник жилого помещения может быть привлечен к административной ответственности.

ВНИМАНИЕ! Запрещается вносить изменения в конструкцию витражей без их согласования с предприятием-изготовителем.

Согласование замены остекления, помимо случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством, необходимо в следующих случаях:

- изменение толщины заполнения фасадной конструкции (ввиду разницы между толщиной стекла, которая обычно составляет 5-6 мм) и стеклопакетом (теплопакетом), толщина которого варьируется в диапазоне от 24 до 32 миллиметров;
- уменьшение размеров световых проемов (при установке металлопластиковых створок вместо алюминиевых существует различие между шириной алюминиевого и ПВХ профиля). Последний обычно шире приблизительно на 20мм.
- в иных ситуациях, требующих вмешательства в конструктивные элементы фасада
- в случае необходимости привлечения к производству работ промышленных альпинистов.

Возможные проблемы, возникающие при самовольной замене фасадного остекления:

4. Возможный риск обрушения балкона или лоджии из-за неправильно проведенного расчета конструкций.
5. Деформация балконных плит из-за повышенной нагрузки.
6. Протечки по примыканию конструкций остекления балконов к фасаду и балконным плитам
7. Нарушение дренажа витражного остекления

В случае самовольной несогласованной замены, гарантия на витражные конструкции не распространяется.

В случае выявления протечек или иных дефектов по всему стояку витражных конструкций, ответственность лежит на собственнике, нарушившим целостность конструкции, ремонтные работы будут выполнены за счет средств собственника помещения, а равно на собственника может быть возложена ответственность за причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

Требования к теплым витражам.

Если собственник квартиры захочет устроить теплое (отапливаемое) помещение на балконах с теплыми витражами, необходимо обязательно дополнительно утеплить минватой с расчетной толщиной весь холодный контур (стены, потолки и полы), в противном случае будут промерзания, плесень и следы намокания. Отдельно необходимо врезать клапаны воздухозабора, т.к. вентиляция предусмотрена механическая и в витражных конструкциях клапаны не установлены.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

ВНИМАНИЕ! Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

5.4. Ванная комната

Если в ванной комнате много пользуются водой и в ней постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, то значительно повышается риск появления протечек и плесени. Но этого можно избежать, если вы будете следовать нашим советам.

Как бороться с влажностью в ванной комнате:

- Старайтесь умываться быстро, не лейте воду впустую.
- После душа очищайте поверхности от влаги при помощи специальной резиновой щетки, используйте напольный трап.
- Если вы сушите белье в ванной комнате, выбирайте стиральную машину с отжимом 1000 или более оборотов/мин.
- Лучше не сушить в ванной комнате большое количество белья.
- При необходимости установите электрический полотенцесушитель – он поможет понизить влажность, образующуюся при сушке белья.

Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка стен и пола, а также межплиточные швы должны быть цельными. Если пол в ванной комнате покрыт линолеумом, то швы должны быть выполнены герметично, а само покрытие плотно прилегать к основанию. Сантехнические и другие коммуникации в полу и стенах также должны быть выполнены герметично.

6. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция жилой части здания предусмотрена смешанная вытяжная из помещений санузлов и кухонь. Вентиляционные каналы выполнены из железобетонных блоков инженерных коммуникаций ВентАблок. В блоках инженерных коммуникаций квартир на каждом вытяжном отверстии установлены вентиляционные клапаны постоянного расхода воздуха. Данные клапаны настроены на определенный проектом расход воздуха и не предназначены для регулировки.

Вентиляционные каналы имеют выход на кровлю и оборудованы шумоглушителями и крышными малошумными вентиляторами для усиления тяги.

Для обеспечения работы общеобменной вентиляции квартир необходимо постоянно использовать приточные вентиляционные клапаны, установленные в светопрозрачных конструкциях окон жилых комнат.

Кроме этого, необходимо периодически открывать створки окон («залповое проветривание») или оставлять окна в режиме микропроветривания. Расчетный режим системы вентиляции с естественным побуждением является температура +5 °С.

Проверка работы вентиляции осуществляется по отклонению пламени горячей свечи: в сторону решетки – работает, без отклонения или от решетки – не работает.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, уменьшать расчетные сечения решеток каналов, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья. Настоятельно рекомендуется устанавливать рециркуляционные кухонные вытяжки с фильтрами, которые не соединяются с каналом вытяжной вентиляции.

ВНИМАНИЕ! Не допускается демонтировать или заклеивать приточные вентиляционные клапаны, установленные в светопрозрачных конструкциях окон жилых комнат, во избежание нарушения работы системы общеобменной вентиляции.

ВНИМАНИЕ! Не допускается демонтировать или изменять настройку вентиляционных клапанов постоянного расхода воздуха, установленных в блоках инженерных коммуникаций, во избежание нарушения работы системы вытяжной вентиляции и возникновения шума.

ВНИМАНИЕ! Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться рекомендациями данной инструкции.

ОТОПЛЕНИЕ

Теплоснабжение здания осуществляется централизованно, через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома.

В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления. Вертикальная система центральных стояков, размещённых в межквартирном коридоре в технической нише. В технической нише расположены коллекторы с автоматической балансировкой и поквартирными узлами учета тепла. Квартирный узел учета оборудован счётчиком тепла с возможностью визуального и автоматического считывания показаний.

Система отопления квартир и коммерческих помещений двухтрубная с установкой стальных панельных радиаторов «Rigno» в каждом помещении.

Отопительные приборы «Rigno» комплектуются терморегулятором с термостатической головкой и монтируются открыто.

При эксплуатации систем отопления **не разрешается** самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и Управляющей компанией не разрешается.

Эксплуатация системы центрального отопления жилого дома в целом и собственником в частности должна обеспечивать:

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
 - температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
 - температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
 - равномерный нагрев всех отопительных приборов;
 - поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).
- Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:
- герметичность соединений;
 - ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;
 - наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

ВНИМАНИЕ! При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления, отключение и запуск, собственникам рекомендуется обратиться в Управляющую Компанию или привлечь специализированную организацию, имеющую разрешение на данные виды работ. Повторно обращаем внимание на недопустимость полного отключения отопления собственниками в помещениях квартиры на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки.

Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии без проведения мероприятий по их утеплению. Необходимо придерживаться требований к ограждающим и несущим конструкциям, фасадам, расчётным параметрам системы отопления, а также - оформлению разрешительной документации.

8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

8.1. Общая информация

Памятка для жильцов:

- О любых протечках смесителей или сантехнических или отопительных приборов сразу же сообщайте представителю УК.
- Для полоскания посуды не используйте проточную воду, просто удалайте с тарелок остатки пищи, прежде чем мыть их.
- Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.
- Чтобы выявить неисправность сливного механизма унитаза, поместите кусочек туалетной бумаги на заднюю стенку чаши и посмотрите, намокает он или нет?
- Помните, что горячая вода дороже холодной!

ВНИМАНИЕ! В конструкциях перекрытий, стен и перегородок жилого дома проходят сеть инженерных коммуникаций.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных:

- с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования);
 - перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения,
- необходимо получить в Управляющей компании письменное разрешение на выполнение работ и копии геодезических и/или исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций.

8.2. Водоснабжение

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом. В подвальном помещении предусмотрена насосная повысительная станция. Согласно требованиям СП 54.13330.2016 в квартире предусматривается пожарный кран для первичного пожаротушения на ранней стадии, укомплектованный пожарным рукавом.

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из полипропиленовых труб.

Система горячего водоснабжения – от индивидуального теплового пункта, расположенный в техническом подвале жилого дома.

Сеть горячего водоснабжения – тупиковая с объединенными в секционные узлы стояками с одним циркуляционным стояком в каждом узле. Сеть смонтирована из полипропиленовых армированных труб.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения в подвале установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции должны быть заключены в гильзы. Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками типа СХВ-15, СГВ-15.

ВНИМАНИЕ! Санитарные приборы в квартирах проектом и ДДУ не предусмотрены.

ВНИМАНИЕ! Полотенцесушители на системе циркуляции горячего водоснабжения проектом не предусмотрены.

ВНИМАНИЕ! При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводов к приборам.

- С целью установки утечек и нерационального расхода воды необходимо следить за соблюдением расчетного напора, экономно расходовать воду.

- **Собственник может производить за свой счет замену внутриквартирного сантехнического оборудования. Замену санитарных приборов на импортное оборудование следует производить согласно инструкции на данное оборудование.**
- **Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно инструкции.**
- **Периодически (2 раза в год) прочищать фильтры.**
- **При замене отсечной арматуры, рабочее давление и материал данной арматуры должно соответствовать проектным параметрам.**
- **При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.**

8.2.1. Полотенцесушитель

В ваннных комнатах нашего жилого дома предусмотрена розетка для подключения электрического полотенцесушителя, предназначенного для обогрева ваннных комнат и санузлов, а также для сушки полотенец и других текстильных изделий в этих помещениях.

Приобретение и установка электрического полотенцесушителя осуществляется собственником самостоятельно.

8.2.2. Квартирный учет воды

Для вашей квартиры в межквартирном коридоре в технической нише установлены счетчики горячей и холодной воды типа ВСХ-15 (20), ВСГ-15 (20), предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах горячего водоснабжения. Межповерочный интервал ИПУ холодного и горячего водоснабжения составляет 6 лет. Технические характеристики приборов указаны в техпаспорте. (Рис.3)

ВНИМАНИЕ! В случае неисправности счетчика следует обратиться за консультацией в Управляющую компанию.

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

1. Установка и эксплуатация счетчиков не допускается в местах, где счетчики могут быть погружены в воду.
2. Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
3. Перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки.
4. На случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили.



5. Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.
6. При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок указанный в паспорте фильтра).
7. Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.
8. Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.

Таблица 2

Возможные неисправности приборов учета воды (счетчиков) и способы их устранения

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотевают пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

Обо всех выполненных ремонтах должны быть сделаны отметки в паспорте счетчика с указанием даты, причины выхода счетчика из строя и характера произведенного ремонта. После ремонта счетчик подвергается внеочередной поверке.

Меры безопасности

Приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию и квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

8.3. Канализация и водостоки

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю по-стоячно.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные в пределах межквартирного коридора и далее выпуском самотёком в систему квартальной ливневой канализации.

Сеть внутреннего водостока монтируется из напорных ПВХ и стальных электросварных труб. Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока. Между концом патрубка воронки и низом компенсационного раструба должен быть зазор не менее 20 мм.

Необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и хозяйственно-бытовой канализацией:

- Содержать в чистоте унитазы, ванны, раковины и умывальники.

- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу Управляющей компании обо всех неисправностях систем водопровода и канализации.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

ВНИМАНИЕ! Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- наполнители для туалетов домашних животных;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки и средства личной гигиены;
- строительный мусор; остатки строительных смесей (штукатурки, шпатлевки, цемент и тд);
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.

ВНИМАНИЕ! Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки. Канализационный стояк на последнем этаже переходит в вытяжную канализационную трубу, которая выводится выше кровли на 0,3 м и заканчивается вентиляционным зонтом.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2–3 см) в нижней части дверей.

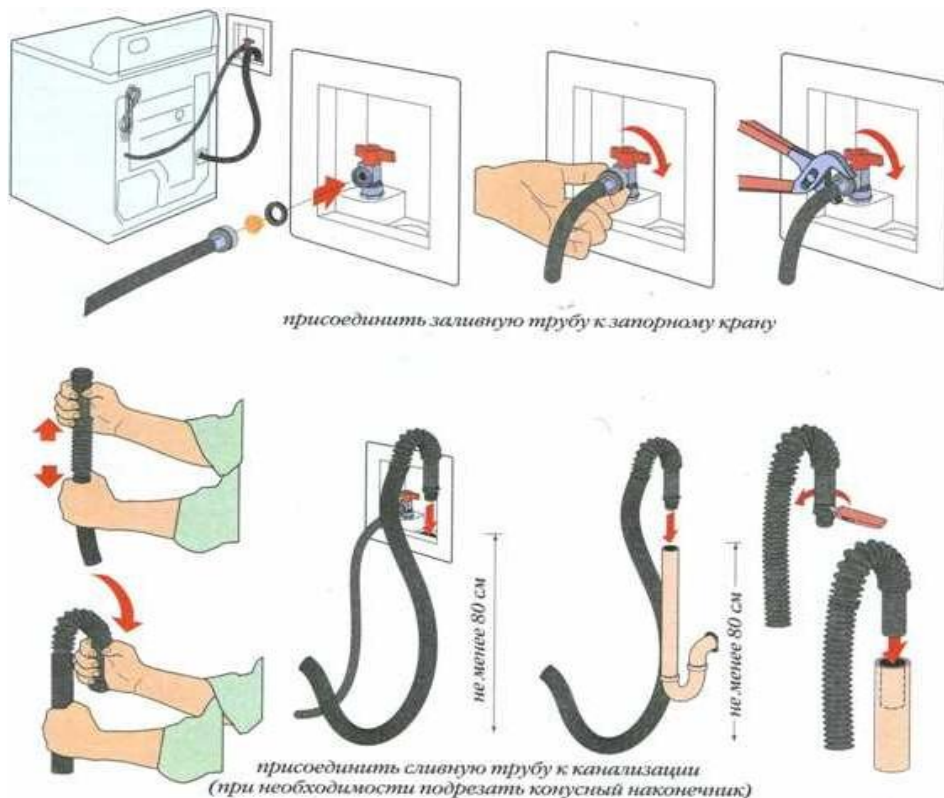
Для возможности осмотра и ремонта арматуры и трубопроводов водоснабжения, и канализации должен быть обеспечен свободный доступ в шахты, в которых проходят стояки.

Установка стиральной и посудомоечных машин

В квартирах стиральную машину обычно ставят в ванную комнату. Для подключения стиральной машины монтируется отдельный кран и вывод под сливной шланг, расположенный в стене, в полу или в сифоне под умывальником. При установке машины в помещении без напольного трапа убедитесь, что в самой машине имеется защита от перелива.

Под посудомоечной машиной устанавливается защитный поддон, по которому в случае протечки вода стечет на пол перед машиной. Это позволит вовремя обнаружить даже незначительные подтекания.

Краны стиральной и посудомоечной машины следует перекрывать после каждого использования. Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием, рекомендована установка специального клапана.



8.4. Электрооборудование И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ

8.4.1. Общая информация

В Вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполненная кабелем с медными проводниками.

Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки.

У выхода из квартиры установлен групповой электрощит с аппаратами защиты. Для дополнительной защиты от поражения электрическим током, розеточная сеть ванной комнаты, туалета и кухни защищена устройством защитного отключения (далее — УЗО), расположенным в электрощитке.

ВНИМАНИЕ! Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники здания относятся ко II категории, кроме аварийного освещения, приборов ОПС, вентиляторов дымоудаления, пожарных насосов и лифтов, которые относятся к I категории.

Питающая сеть выполнена по системе TN-C-S от сети 380/220 с глухозаземленной нейтралью от РУ-0.4 кВ кабельными взаиморезервируемыми вводами. Вводно-распределительные устройства размещаются в помещениях электрощитовых, расположенных в техническом подвальном этаже. Общий учет электроэнергии и учет электроэнергии общедомовых нагрузок осуществляется счетчиками, установленными в отделениях учета, ВРУ, с возможностью опломбирования, кроме счетчиков для распределительной панели общедомовых нагрузок, которые установлены в шкафу учета.

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями, однофазным двух-тарифным прибором учета электроэнергии на каждую квартиру. Групповые автоматы на освещение, на розеточные сети и на электроплиту расположены в помещении квартиры в квартирном щите.

Расчетная электрическая нагрузка электроприемников квартир составляет 10 кВт (в том числе на электроплиту – 8,5 кВт).

Ввод в квартиру от этажного распределительного щита выполнен кабелем ВВГнг 3×10 мм в ПВХ трубе в конструкции пола. Групповые сети внутриквартирного освещения выполнены кабелем ВВГнг 3×1,5 мм, розеточные сети – кабелем ВВГнг 3×2,5 мм, электроплиты подключены кабелем ВВГнг 3×6 мм. Линии, питающие розетки для бытовых нужд и электроплиту, защищены дифференциальными автоматами.

В здании предусмотрено устройство рабочего, аварийного освещения (освещение безопасности и эвакуационное), ремонтное освещение от трансформаторов 220/12-36 В. Для подключения электроплит в квартирах предусмотрен разъем (колодка) 40 А.

Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции предусмотрены следующие защитные меры:

- заземление;
- «быстрое зануление» (TN-C-S сеть с УЗО);
- автоматическое отключение фаз аппаратами защиты при ненормальных режимах, уравнивание потенциалов.

В электроустановках здания выполнено общее заземляющее устройство. В каждой электрощитовой около ВРУ предусмотрена для электроустановок здания главная заземляющая шина (ГЗШ), и к ней присоединены:

- заземляющий проводник;
- защитные проводники;
- проводники главной системы уравнивания потенциалов.

Распределительные сети (стояки) не разрезаются и отпайки к автоматическим выключателям квартир, установленных в этажных щитках, выполняются с помощью ответвительных сжимов.

В поэтажных щитках, для каждой квартиры отдельно, предусматриваются автоматические выключатели защиты. Для защиты людей от поражения электротоком на розеточных группах квартирных щитков предусматривается установка автоматических выключателей с дифференциальной защитой на утечку тока 30 мА.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с вводных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;
- этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями (за исключением внутриквартирных сетей и счетчиков энергии);
- осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в техническом подполье, во встроенных в здание общественных и подсобных помещениях;
- силовых и осветительных установок, автоматизации тепловых пунктов и насосных установок, электрических установок систем дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских и грузопассажирских лифтов.

Стационарная кухонная электроплита покупается собственником за свой счёт.

Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

1. Перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования); перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения – необходимо получить в Управляющей компанией Разрешение на выполнение работ и копии исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций;
2. Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, устройством штраб, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) – необходимо уточнить в Управляющей компании возможность и определить (при необходимости с использованием соответствующих приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.
3. Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки. Не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

ВНИМАНИЕ! Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру.

ВНИМАНИЕ! Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

Что можно делать без специалиста

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампы. Также вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник обязательно вешайте на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

8.4.2. Радификация, телефонизация, телевидение

Ваш дом согласно проекту не подключен к городским радиотрансляционным сетям (Радиосигнал может быть получен с помощью радиоприёмников).

В Вашем доме предусмотрены сети телевидения и телефонизации в составе сетей интернета дома.

Для подключения интернет на стене в коридоре (прихожей) квартиры, под потолком размещена трубка ПНД, заведённая от межквартирного щита слаботочных систем.

Подключение и прокладка слаботочного кабеля от общедомового стояка слаботочных сетей до ввода в квартиру и к интернет-провайдеру выполняется собственником самостоятельно на основе договора, заключенного с выбранным им провайдером.

8.4.3. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в этажном щите, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха – от минус 40 до 55 °С;
- относительная влажность окружающего воздуха – 30–98 %;
- атмосферное давление – от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.);

Техническое обслуживание счетчика

Техническое обслуживание счетчика в местах установки нуждается в систематическом наблюдении за его работой и устранении в ней ошибок и сбоев.

ВНИМАНИЕ! Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации (например, «Энергосбытовая компания «Восток»).

Периодическая государственная поверка счетчика проводится один раз в 8 лет или после среднего ремонта. **При ремонте или перед очередной поверкой необходимо сменить литиевый элемент (с записью в приложении к паспорту на счетчик).** Замена литиевого элемента питания производится в организации, уполномоченной производить ремонт счетчиков. После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.

При отрицательных результатах поверки ремонт и регулировка счетчика осуществляются организацией, уполномоченной ремонтировать счетчик.

Приборы учета должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета электроэнергии производится при отсутствии напряжения на вводной кабельной линии квартиры и только после снятия пломб представителями энергоснабжающей организации.

Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

Таблица 3

Наименование неисправности и внешнее проявление	Вероятная причина	Способ устранения
1. Отсутствие информации на индикаторе при отсутствии напряжения в сети	1. Разряжен литиевый элемент	1. Направьте счетчик в ремонт
2. При подключении счетчика к нагрузке нет регистрации электроэнергии	2. Неправильное подключение цепей напряжения или цепей тока	1. Проверьте правильность подключения цепей напряжения или цепей тока
3. При периодической поверке погрешность вышла за пределы допустимой	1. Уход параметров элементов, определяющих точность в электронной схеме счетчика. 2. Отказ в электронной схеме счетчика	1. Направьте счетчик в ремонт

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ

9.1. Требования пожарной безопасности

9.1.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.
4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможна перегрузка электропроводки и замыкание.
5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.
6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.
7. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
9. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
11. Признаки неисправности электропроводки:
 - горячие электрические вилки или розетки;
 - сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
 - звук потрескивания в розетках;
 - искрение;
 - запах горячей резины, пластмассы;
 - следы копоти на вилках и розетках;
 - потемнение оплеток электропроводов;
 - уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
12. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.
16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).
17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.
18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- **НЕМЕДЛЕННО** сообщить в пожарную охрану по телефону **01**;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- на электрическом щитке обесточить помещение;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;
- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности

К зданиям повышенной этажности относятся дома, высота которых 30 и более метров (это 10 и более этажей). Такие дома имеют свои особенности: оборудуются незадымляемыми лестничными клетками, устройствами дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией и др.

При эвакуации из здания повышенной этажности в случае возникновения загорания необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях.

Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются быстрым распространением огня снизу-вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы.

Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.

Анализ пожаров, а также натурные испытания по изучению скорости и характера задымления зданий повышенной этажности без включения систем противодымной защиты показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7–8 м/мин. При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5–6 мин. задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на 5-й минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120–140°C, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60°C).

По высоте лестничной клетки в пределах двух-трех этажей от того уровня, где возник пожар, создается как бы тепловая подушка с температурой 100–150°C, преодолеть которую без средств индивидуальной защиты невозможно.

При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проема через 15–20 мин. от начала пожара в помещении может распространиться вверх по балконам,

лоджиям, оконным переплетам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях вышерасположенного этажа.

ВНИМАНИЕ! Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма из межквартирных коридоров имеется система дымоудаления. Здания оборудованы незадымляемыми лестничными клетками.

ВНИМАНИЕ! Не допускается самовольное открывание или блокирование поэтажных клапанов дымоудаления и клапанов подачи наружного воздуха при пожаре в шахты лифтов и тамбур-шлюзы, демонтаж приводов и электропроводки клапанов.



ВНИМАНИЕ! На каждом жилом этаже в лифтовом холле предусмотрена незадымляемая зона безопасности для МГН. В данной зоне МГН при невозможности самостоятельной эвакуации могут дожидаться приход пожарных подразделений. Захламление или складирование посторонними предметами данной зоны безопасности не допускается.

В случаях, когда выход из квартиры невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления выйдите на балкон (лоджию), встаньте в простенок (не стойте в дверном или оконном проеме) и зовите на помощь.

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

Здание оборудовано автоматическими системой пожарной сигнализации и системой оповещения и управления эвакуацией, работающими постоянно. В состав систем входят датчики обнаружения задымления, тепловые датчики, звуковые извещатели и кнопки принудительного запуска противопожарных систем. Самостоятельный демонтаж датчиков, противопожарного оборудования ведёт к нарушению работоспособности систем и в конечном итоге к уменьшению возможностей спасти жизни и имущество жителей.

В прихожих квартир установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт.



Извещатель пожарный тепловой (установлен в прихожих, температура срабатывания от 54 до 65°C). Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру.

Извещатели соединены шлейфом поэтажно, поэтому самовольные демонтаж, отключение при

производстве отделочных работ или монтаже подвесных и натяжных потолков, механическое повреждение приведёт к срабатыванию всей системы пожарной сигнализации в доме. При демонтаже или закрытии извещателей конструкцией потолка Вы подвергаете угрозе собственную жизнь и жизни людей, находящихся рядом с Вами.

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах, входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

ВНИМАНИЕ! Требованиями по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- Запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности.
- Запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи).
- Запрещается создавать условия несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов.
- Следует обеспечивать доступ УК для проведения ремонтных, регламентных работ.
- Следует своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в УК.
- Следует до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в УК эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения.
- Запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

ВНИМАНИЕ! При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

Лифты грузоподъёмностью 450 кг НЕ являются средством эвакуации людей при пожаре. При возникновении пожара данные лифты автоматически опускаются на первый этаж и отключаются.



Вне квартиры применяются:

- система оповещения людей о пожаре (звуковая) (установлена в коридорах каждого этажа), а в лифтовых холлах и коридорах установлены дымовые пожарные извещатели.
- извещатель пожарный ручной, установленный у шкафа гидранта противопожарного водопровода. Предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний. Кроме того, шкафы укомплектовываются пожарными рукавами. Данное оборудование входит в состав общего имущества дома и крайне важно, чтобы оно использовалось по назначению и находилось в надлежащем состоянии.

Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не адсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые



находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО также, как и от СО₂, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

9.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

Соблюдая правила безопасности, при работе с электрическими и газовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто это бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в вашей квартире, применяются:

- **оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее – дымовой извещатель).** Он наиболее эффективен для применения в жилых помещениях и установлен во всех помещениях квартиры, кроме санузлов и ванных комнат. Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9 В. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.

ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей.

Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе силами специализированной организации).

Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование. Периодичность замены источника питания в автономном пожарном извещателе должна соответствовать указаниям технической документации на извещатель.

Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с инструкцией предприятия-изготовителя.

- **в ванной комнате каждой квартиры предусмотрено подключение водопроводной линии типа «РОСА», оборудованной шлангом (длина 15 метров), – для тушения локальных небольших возгораний – для других целей применять категорически запрещается!**

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в Управляющей компании, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

ВНИМАНИЕ! При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной в вашей квартире можно получить у инженеров по эксплуатации вашего дома управляющей компании.

9.1.4. Меры профилактики пожаробезопасности

- Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.

- Выключайте телевизор из сети, на ночь и уходя из дома.
- Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.
- Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.
- Не сушите белье на масляном радиаторе.
- Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.
- Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

9.2. Правила гражданской обороны

9.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны

В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» организации в пределах своих полномочий и в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- планируют и организуют проведение мероприятий по гражданской обороне;
- проводят мероприятия по поддержанию своего устойчивого функционирования в военное время;
- осуществляют обучение своих работников в области гражданской обороны;
- создают и поддерживают в состоянии постоянной готовности к использованию локальные системы оповещения;
- создают и содержат в целях гражданской обороны запасы материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств.

В каждой эксплуатирующей организации, обслуживающей более пяти квартир, назначается ответственное лицо по гражданской обороне, которое проходит специальное обучение. К нему можно обратиться за помощью в чрезвычайной ситуации.

9.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» граждане Российской Федерации в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- проходят обучение в области гражданской обороны;
- принимают участие в проведении других мероприятий по гражданской обороне;
- оказывают содействие органам государственной власти и организациям в решении задач в области гражданской обороны.

Жильцы дома должны владеть основными правилами эксплуатации технических систем управления гражданской обороны и объектов гражданской обороны либо правил использования и содержания систем оповещения, средств индивидуальной защиты, другой специальной техники и имущества гражданской обороны.

Это может пригодиться для обеспечения их собственной безопасности при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» к объектам гражданской обороны относятся:

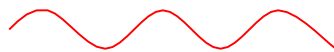
- **убежища**, создаваемые для защиты:
 - нетранспортабельных больных, находящихся в учреждениях здравоохранения, расположенных в зонах возможных сильных разрушений, а также обслуживающего их медицинского персонала;

- трудоспособного населения городов, отнесенных к особой группе по гражданской обороне;
- **противорадиационные укрытия**, создаваемые для защиты:
 - работников организаций, расположенных за пределами зон возможных сильных разрушений и продолжающих свою деятельность в период мобилизации и военное время;
 - населения городов и других населенных пунктов, не отнесенных к группам по гражданской обороне, а также населения, эвакуируемого из городов, отнесенных к группам по гражданской обороне, зон возможных сильных разрушений организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, и зон возможного катастрофического затопления;
- **специализированные складские помещения**, создаваемые для хранения
 - средств индивидуальной защиты;
 - приборов радиационной и химической разведки, дозиметрического контроля и другого имущества гражданской обороны;
- **санитарно-обмывочные пункты**, станции обеззараживания одежды и транспорта, иные объекты гражданской обороны, создаваемые для обеспечения:
 - медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения;
 - санитарной обработки людей и животных;
 - специальной обработки одежды и транспортных средств.

Отправляясь в убежище или в противорадиационное укрытие:

- захватите верхнюю одежду;
- спускайтесь по лестнице (запрещается пользоваться лифтом из-за перебоев с электропитанием);
- помогите остальным пройти в безопасное место;
- избегайте заторов.

9.2.4. Сигнал общей тревоги



Сигнал общей тревоги: звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 мин: переменного высокочастотный и низкочастотный интервал по 7 сек.

Сигнал о прекращении тревоги: непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 мин.

Пробный сигнал: ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 сек.

В начале и в конце пробного сигнала и сигнала о прекращении тревоги может отмечаться соответственно небольшое повышение или понижение звука.

Если вы услышали сигнал тревоги:

- Отвлекитесь от вашего занятия.
- Пройдите в помещение.
- Закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны.
- Закройте форточки и вентиляцию.
- Выключите свет и приборы.
- Слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.
- Старайтесь не пользоваться телефоном, это может мешать работе средств связи спасательных служб.

9.3. Контроль доступа (видеодомофонная связь)

9.3.1. Назначение системы

- ограничить доступ посторонних лиц в здание;
- создать комфорт и безопасность для жильцов.

9.3.2. Возможности системы

ВидеоДомофонная связь позволяет осуществлять:

- двухстороннюю связь:
 - между жильцами (далее – абонент) – посетителями и разрешать вход в подъезд или на территорию;
 - диспетчер – абонент;
 - диспетчер – посетитель;
- дистанционное открывание входной двери в здание из квартиры, используя кнопку доступа, установленную в квартирном переговорном устройстве.
- просмотр видеозвонка с входной двери в здание (при установке собственником видеодомофонной панели в квартире)

ВНИМАНИЕ! При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

9.3.3. Эксплуатация системы

В вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (панель переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем или диспетчером. При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы с видеодомофонной системой разрешается выполнять только силами специализированной организации.

9.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время

Совершение действий, результатом которых является нарушение тишины и покоя граждан с 22 часов вечера до 8 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 9 часов утра), в случае если эти действия не содержат составов административных правонарушений, предусмотренных статьей 20.1 КоАП РФ и статьей 1.1 Закона Тюменской области «Кодекс об административных нарушениях» от 27.12.2007 N 55 (с изменениями) (выполнение в квартире работ или совершение действий, создающих повышенный шум или вибрацию, использование повышенной громкости звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах, в киосках или павильонах, на балконах или подоконниках при открытых окнах, громкое пение и воспроизведение музыки в общественном транспорте, иное нарушение тишины и покоя граждан, которое не связано с совершением в соответствии с действующим законодательством богослужений, других религиозных обрядов и церемоний или проведением в соответствии с действующим законодательством культурно-массовых мероприятий), влечёт наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Те же действия, совершаемые в процессе эксплуатации транспортного средства, в том числе неотключение после неоднократного срабатывания звуковых сигналов охранной сигнализации автомобиля, влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей.

Действия, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, совершенные лицом, которое в течение года было подвергнуто административному наказанию за правонарушение, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Статья 1.1. п.5 (в действующей ред. Закона Тюменской области от 26.10.2022 N 59)

5. Проведение строительных, ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ, в том числе с применением механических средств и технических устройств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в определенный период времени на защищаемых объектах в Тюменской области влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от десяти до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот до пятисот тысяч рублей.

Примечания:

1. Под определенным периодом времени в настоящей статье следует понимать периоды времени, установленные Законом Тюменской области "Об обеспечении тишины и покоя граждан в Тюменской области". (в ред. Закона Тюменской области от 29.03.2022 N 4)

2. Под защищаемыми объектами в Тюменской области в настоящей статье следует понимать объекты, установленные Законом Тюменской области "Об обеспечении тишины и покоя граждан в Тюменской области". (в ред. Закона Тюменской области от 29.03.2022 N 4)

9.5. Сортировка бытовых отходов.

Контейнеры для отходов и пункты сбора

В многоквартирном жилом доме отходы сортируют на смешанные, бумажные и биоотходы. Сбор отходов, пригодных для дальнейшей переработки, производится в обычных местах сбора мусора, а проблемных отходов — в определенных пунктах сбора.

Биоотходы

Контейнер для биоотходов предназначен для:

- остатков пищи;
- яичной шелухи и кожуры от фруктов, овощей, корнеплодов;
- рыбных костей, а также ягодных и фруктовых косточек;
- кофе или заварки вместе с фильтрами и пакетиками;
- любых продуктов, которые испортились, высохли и поэтому их можно выбросить;
- цветочной земли, частей растений и засохших цветов;
- наполнителя для кошачьих туалетов и пр.

Сортировка макулатуры

Контейнер для бумажных отходов предназначен для:

- газет;
- журналов;
- рекламных рассылок;
- почтовых конвертов (в т.ч. с окошком);
- бумаги повышенной прочности;

- скрепки, скотч и наклейки с бумаги удалять не нужно.

ВНИМАНИЕ! Граждане и юридические лица обязаны:

- соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека;
- иметь техническую и технологическую документацию об использовании, обезвреживании образующихся отходов (ст. 10 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ Об отходах производства и потребления).

Перечень наиболее распространенных опасных бытовых отходов:

- масляные отходы, масляные фильтры и промасленная ветошь;
- ненужные лекарства;
- батарейки, содержащие тяжелые металлы;
- ртутные термометры;
- люминесцентные и ртутные лампы;
- пусковые и никель-кадмиевые аккумуляторы (малое аккумуляторное электрооборудование);
- краска, клей, лак, растворитель;
- гербициды и пестициды;
- кислоты и щелочные вещества;
- средства для пропитки и обработанные ими деревянные изделия;
- химические составы неопределенного происхождения.

Отходы, пригодные для дальнейшей переработки

Бытовые отходы, пригодные для дальнейшей переработки или повторного использования, собираются индивидуально в каждом доме или на централизованных пунктах сбора.

К таким отходам относятся:

- макулатурная бумага;
- макулатурный картон;
- бумажная упаковка для жидких веществ (пакеты из-под молока);
- прочая картонная упаковка;
- стекло;
- полиэтилен, пластик;
- металл;
- изделия пригодные для повторного использования, например, одежда, мебель, оборудование и т.д.

9.6. Доступ ММГН (маломобильные группы населения).

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения ММГН по участку, а также подходу к зданию многоквартирного дома с учетом требований градостроительных норм.

Проектом предусматривается доступ инвалидов во все квартиры. Квартир для постоянного проживания инвалидов, не предусмотрено.

Проектные уклоны спланированной территории приняты 0,5-5 %, с учетом движения пешеходов и инвалидов. Занижение бортового камня 2,5-4см для удобства передвижения маломобильных групп населения предусмотрено на путях возможного передвижения.

Уклоны тротуаров и пандусов в зоне переходов для маломобильных групп населения устраиваются с продольным уклоном не более 5% а в стесненных условиях не более 10% и поперечным 1%.

Поверхности выполняются твердыми, не допускающими скольжения при намокании материалами и имеют поперечный уклон в пределах 1-2%.

Грязе- и водосборные решетки в полах тамбуров и вестибюлей устанавливаются заподлицо с поверхностью пола. Просвет между ячейками не превышает 13 мм. Все входы в здание жилой части и встроенно-пристроенных помещений доступны для ММГН.

В соответствии с ч.1 ст.80 ТРОТПБ №123-ФЗ, для спасения инвалидов предусмотрены безопасные зоны, откуда можно эвакуироваться более продолжительное время или находиться в них до прибытия спасательных подразделений:

- На жилых этажах здания предусмотрены аварийные выходы на балконах и лоджиях в соответствии с ФЗ-123.
- на каждом жилом этаже в лифтовом холле лифтов, запроектированы зоны безопасности для ММГН. Каждая зона безопасности для ММГН рассчитана на одного инвалида-колясочника. Двери в жилую часть обеспечены степенью огнестойкости – EI30. Зона безопасности для ММГН расположена внутри незадымляемого лифтового холла.

Дом оборудован лифтами, соответствующими требованиям ГОСТ Р 51631-2008, обеспечивающими возможность их использования инвалидами на креслах-колясках.

В жилых зданиях ширина коридоров запроектирована для возможности беспрепятственного передвижения инвалидов на креслах-колясках. Входные тамбуры в секции имеют габариты не менее 2,3 x 1,7м. Площадки перед лифтами имеют ширину не менее 1600 мм.

Применяются дверные доводчики, рассчитанные на максимальное усилие при открывании вручную не более 2,5 кгс.

На дверях технических помещений устанавливается тип закрывания, исключающий неконтролируемое попадание внутрь.

10. КЛАДОВЫЕ

Гарантии качества

Кладовая называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирным доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

Все работы в кладовой должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

В соответствии с требованиями ст. 7 Федерального закона 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 Российской Федерации»:

«Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Претензии по качеству нежилых помещений могут быть предъявлены:

- по договорам участия в долевом строительстве — дольщиками (физические и юридические лица), независимо от целей приобретения недвижимого имущества, в течение гарантийного срока, указанного в договоре. «Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет». Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором» (п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В соответствии с договорами участия в долевом строительстве, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и истекает по прошествии пяти лет от указанной даты.

- «Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства» (п. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
- «Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока» (п. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
- по договорам купли-продажи недвижимости — покупателями в течение гарантийного срока, установленного в договоре купли-продажи. «Если на товар не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю» (п. 2 ст. 477 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов нежилого помещения, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Работы, которые могут быть выполнены в кладовых в рамках гарантийного обслуживания.

- Заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях кладовой, в том числе входящих в состав общего имущества дома, возникновение которых не связано с усадочными явлениями жилого дома.
- Регулировка хода дверей 1 (один) раз в течение всего срока гарантийной эксплуатации.
- Устранение недостатков (скрытых дефектов) стен и пола.

- Ремонт повреждений, возникших вследствие устранения брака материала и монтажа инженерных систем.
- Ремонт недостатков (дефектов) монтажа электропроводки,
- Ремонт недостатков (дефектов) монтажа оборудования систем водопровода и отопления, восстановление неисправного оборудования или деталей.
- Ремонт недостатков (дефектов) монтажа вентиляции и оборудования.
- Устранение брака строительных материалов и инженерного оборудования.

Застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию в следующих случаях:

- Повреждения или недостатки (дефекты) кладовой или ее частей возникли в ходе нормального износа кладовой или ее частей.
- Собственником (владельцем) помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации помещения.
- Ненадлежащего ремонта кладовой, проведенного самим собственником (владельцем) кладовой или привлеченными им третьими лицами.
- Выявлены недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником (владельцем) кладовой (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.).
- Возник износ уплотнителей сантехнических приборов и оборудования.
- Повреждения и (или) преждевременный износ возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) кладовой.
- Не проводились (проводились не качественно) сервисные работы необходимые для функционирования оборудования.
- В случае существенного завышения требований к качеству продукции и обнаружении неустраняемых недостатков (дефектов).
- При обнаружении недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.
- Возник ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например — заклеивание вентиляционных решеток, клапанов проветривания, установка дополнительных принудительных вентиляционных устройств и пр.)
- Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке кладовой (помещения) в акте приемки, не являются гарантийными. Устранение таких дефектов производится за счет собственников (владельцев) т.к. они могли возникнуть в процессе эксплуатации.

- При обнаружении недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, Управляющая компания выводит вопрос на Застройщика с целью принятия решения о порядке дальнейших действий.
- Собственником (владельцем) или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно, без разрешения УК) выполнена перепланировка и (или) переустройство.
- В случае возникновения усадочных трещин.
- Регулировка открывания/закрывания входных дверей, смазка замков и дверных механизмов, движущихся частей фурнитуры не является гарантийным случаем и выполняется на платной основе.

Если в течение гарантийного срока был выявлен брак или недостатки (дефекты), крайне осложняющие эксплуатацию или свидетельствующие о разрушении кладовой, строительной конструкции (элемента) или оборудования, установленного в кладовой, собственник (владелец) кладовой должен срочно сообщить об этом в УК.

Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

Условия хранения в кладовых

В подвале многоквартирного дома расположены: кладовые, ИТП, насосная пожаротушения, водомерный узел с насосными станциями, помещение сетей связи, ГРЩ.

Приобретаемая кладовая относится к категории помещений по взрывопожарной и пожарной опасности – ВЗ в соответствии с классификацией, установленной Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Указанная категоричность помещения позволяет осуществлять в кладовых хранение веществ и материалов только с определенными характеристиками, а именно, в помещениях указанной классификации могут обращаться негорючие вещества и материалы, а так же горючие и трудногорючие жидкости, твердые горючие и трудногорючие вещества и материалы (в том числе пыли и волокна), вещества и материалы, способные при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом только гореть.

Данные вещества и материалы могут содержаться в обычных вещах, допускаемых к хранению в кладовых, расположенных в подвальных помещениях многоквартирных жилых домов, указанных в "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы", утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10", а также "СП 31-107-2004. Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий" (одобрен и рекомендован к применению Письмом Госстроя РФ от 28.04.2004 N ЛБ-131/9).

К таким вещам отнесены:

- вещи, предназначенные для обычного хозяйственного использования,
- хозяйственное оборудование и инвентарь,
- продукты, овощи и т.п. (сельхозпродукция),
- спортивный инвентарь.

При этом исключается хранение любых взрывоопасных веществ и материалов.

Хранимые в кладовых вещи и материалы не должны относиться к категории горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей, горючей пыли или волокнам с температурой вспышки не более 28 °С, или к веществам, которые могут образовывать взрывоопасные парогазовоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа, и (или) вещества и материалы, способные взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом, в таком количестве, что расчетное избыточное давление взрыва в помещении превышает 5 кПа, а так же образовывать взрывоопасные пылевоздушные или паровоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа.

Владельцы помещений самостоятельно, на свой страх и риск, принимают решение о хранении тех или иных материалов, веществ, предметов таким образом, чтобы обеспечить соблюдение нормативных документов в области пожарной безопасности и в случае нарушения установленных норм и требований могут быть привлечены к административной или уголовной ответственности.

ВНИМАНИЕ! В кладовых запрещается хранить взрывоопасные и пожароопасные вещества и материалы, легковоспламеняющуюся бытовую химию, изделия с наличием горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей, аэрозольную продукцию 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнические изделия.

ВНИМАНИЕ! Запрещается выгораживать помещения кладовых строительными конструкциями перекрывая пространство над кладовой сверху для сохранения возможности вентиляции объема помещения кладовой, в помещении кладовой запрещается устройство мастерских и осуществление прочей подобной хозяйственной деятельности, а также самостоятельное обустройство розеток.

ВНИМАНИЕ! В целях сохранения личного имущества собственников кладовых и минимизации ущерба от последствий, связанных с аварийными ситуациями на инженерных сетях, рекомендуется осуществлять хранение вещей, которые могут быть повреждены в результате воздействия воды, в кладовых на высоте не менее 30 см. от уровня пола (например на стеллажах, полках, подвесах и т.п.).

ВНИМАНИЕ! помещения кладовых не предназначены для постоянного или временного проживания.

Стены, потолок

Если вы хотите повесить что-нибудь на стену или потолок, выберите оптимально подходящий для этого способ и тип крепежа.

В ходе эксплуатации периодически проверяйте состояние крепежного соединения, это позволит предотвратить повреждения стеновой и потолочной поверхности, а также самого предмета. Чтобы крепеж не вышел из строя, старайтесь не перегружать его.

Отопление

Система отопления технического подвала с кладовыми – двухтрубная горизонтальная с тупиковым движением теплоносителя. Трубопроводы расположены по периметру подвала. Подключение к наружным тепловым сетям производится в ИТП (индивидуальный тепловой пункт), расположенном в подвале.

Отопительные приборы – стальные регистры с запорной арматурой без терморегулирующей арматуры.

Для возможности осмотра и ремонта регулировочной и запорной арматуры, приборов и трубопроводов отопления собственник должен обеспечить свободный доступ к коммуникациям.

Водоснабжение и водоотведение

Кладовые, в соответствии с проектом, не оборудованы сетями хозяйственно-питьевого водопровода и канализации.

В техническом подвале расположены общедомовые сети хозяйственно-питьевого водопровода (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС), канализации. Сеть хозяйственно-питьевого водопровода тупиковая. Водоразборные стояки и магистрали из полипропиленовых труб в изоляции. Система горячего водоснабжения закрытая, с циркуляцией, стояки и магистрали из полипропиленовых труб в изоляции. Транзитные трубопроводы систем водоснабжения ХВС и ГВС расположены под потолком части кладовых в соответствии с проектной документацией.

Стояки и магистрали канализации выполнены из полипропиленовых труб.

В местах присоединения канализационных стояков к магистрали установлены ревизии для прочистки сети, ревизии установлены также на отдельных этажах.

ВНИМАНИЕ! Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки. Канализационный стояк на последнем этаже переходит в вытяжную канализационную трубу, которая выводится выше кровли на 0,15 м.

Сети внутридомового противопожарного водопровода

В техническом подвале расположены транзитные общедомовые сети и оборудование противопожарного водопровода. Система трубопроводов противопожарного водопровода заполнена водой и находится под давлением. Для обеспечения пожаротушения в подвале установлены пожарные шкафы с рукавами.

ВНИМАНИЕ! Запрещается самостоятельно перекрывать или демонтировать трубопроводы, запорную арматуру, оборудование и пожарные шкафы сетей противопожарного водопровода.

Для возможности осмотра и ремонта регулировочной и запорной арматуры и трубопроводов водоснабжения, и канализации собственник должен обеспечить свободный доступ к коммуникациям.

Вентиляция

Приток в помещениях кладовых - естественный, осуществляется через вентканалы в наружных стенах. Вытяжка предусмотрена принудительная из блока кладовых, вентиляционные отверстия оснащены регулируемыми вентиляционными решётками. Воздуховоды выполнены из оцинкованной стали. Для обеспечения пожарной безопасности транзитные воздуховоды покрыты огнестойкой изоляцией в соответствии с нормативными требованиями, а также имеют противопожарные клапаны на границе огнестойких строительных конструкций. Для регулировки воздушных потоков, проходящих по воздуховодам, в системе установлены дроссельные заслонки.

Регулирование расхода воздуха производится поворотом штока. Измерение расхода воздуха осуществляется измерением разницы давления при помощи специального измерительного прибора. Расчет воздухообменов выполнен в соответствии с требованиями Сводов Правил, а объем проходящего через дроссель клапаны воздуха в единицу времени уже отрегулирован и вам нет необходимости делать регулировку.

ВНИМАНИЕ! Запрещается регулировать дроссельные клапаны во избежание разбалансирования системы вентиляции.

ВНИМАНИЕ! Запрещается вмешательство собственником в конструкцию системы вентиляции, а именно: демонтаж воздуховодов, вытяжных диффузоров и решеток, регулирующих, огнезадерживающих клапанов, установка бытовых вентиляторов. Данные изменения влекут за собой разбалансировку системы вентиляции, возможные перетоки запахов и опрокидывание движения воздуха.

Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов и применения приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы

Согласно требованиям пункта 2 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ:

«Расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потребленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов...».

Счетчики электрической энергии для кладовых, установленные в ВРУ электропитовой, являются счетчиком непосредственного включения и предназначены для многотарифного учета активной энергии в однофазных сетях переменного тока.

Счетчики электрической энергии обеспечивают учёт потреблённой энергии на освещение отсеков кладовых и помещений кладовых.

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт счётчика должны производить только организации, уполномоченные на проведение соответствующего вида работ согласно действующим

правилам по монтажу электроустановок. Опломбирование и распломбирование счётчика должны производить уполномоченные представители энергосбытовой компании. Снятие показаний с электросчётчика производится сервисной компанией согласно инструкции, прилагаемой к электросчётчику.

Возможные неисправности и способы их устранения указаны в паспорте на электросчетчик.

Техническое обслуживание счетчика производится только в специализированных организациях.

ВНИМАНИЕ! Домовладелец и эксплуатирующая организация несёт ответственность за сохранность пломб на счетчике.

ВНИМАНИЕ! Использование сетей электрического освещения кладовых и мест общего пользования подвала для организации розеточной сети и присоединения электробытовых приборов проектом не предусмотрено!

Приборы учета должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию.

Монтаж и демонтаж приборов учета электроэнергии производится при отсутствии напряжения на вводной кабельной линии кладовой и только после снятия пломб представителями энергоснабжающей организации.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ООО «Специализированный застройщик Эталон Ситилайф», входящий в Группу Компаний Эталон, благодарит Вас за Ваш выбор в качестве Застройщика дома и приобретённой в нём квартиры. Без сомнений он нам приятен и обязывает нас сопровождать проект застройки на протяжении всего цикла строительства Жилого Комплекса. Не исключение из этого и Ваша квартира. Настоящая инструкция содержит всю необходимую информацию для поддержания Вашего жилья в комфортной и безопасной среде. Мы рекомендуем Вам внимательно ознакомиться с настоящей инструкцией и следовать указанным в ней рекомендациям. Это поможет создать необходимые удобства и микроклимат не только в стенах Вашей квартиры, но и за её пределами.

За дополнительной информацией, не вошедшей в настоящую инструкцию и касающейся особенностей работы оборудования, коммуникаций и обслуживания общего имущества жилого дома, Вы можете всегда обратиться к специалистам Управляющей Компании или Застройщика.