

Инструкция
по эксплуатации объекта долевого строительства
(квартир и кладовых)
в многоквартирном жилом доме (здании)

**Российская Федерация, Тюменская область,
городской округ город Тюмень, г. Тюмень, ул. Профсоюзная, д. 49**

г. Тюмень
2025 г.

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. Информация о Застройщике.....	4
2. Общие положения.....	4
3. Сведения об основных конструкциях дома.....	5
4. Правила пользования общим имуществом дома.....	6
4.1. Лифты.....	8
4.2. Фасады зданий, окна и витрины.....	9
5. Правила проведения строительно-ремонтных работ в доме.....	10
6. Окна и двери, балконы.....	12
6.1. Окна.....	12
6.2. Двери.....	15
6.3. Балконы.....	16
7. Сведения об инженерных системах квартир.....	17
7.1. Электроосвещение и электрооборудование.....	17
7.2. Системы связи.....	20
7.3. Вентиляция.....	22
7.4. Центральное отопление.....	24
7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.....	26
7.6. Сбор и вывоз мусора.....	29
7.7. Кондиционирование квартир.....	30
7.8. Рекомендации по эксплуатации кладовой.....	31
8. Санитарно-эпидемиологические требования.....	33
9. Требования пожарной безопасности.....	35
10. Гарантийное обслуживание.....	38
11. Ваша Управляющая компания.....	39
Экстренные телефоны.....	41

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика:	ООО «Специализированный застройщик «Эталон Ситилайф»
Адрес местонахождения:	625002, Тюменская область, город Тюмень, ул. Профсоюзная, д. 63, помещение 40
Режим работы:	Понедельник-пятница с 9.00 до 18.00, Перерыв: с 13:00 до 14:00 Суббота, воскресенье – выходные дни По предварительной записи
Телефон, факс, электронная почта	тел. +7 (495) 378-88-24 RC_OPO@etalongroup.com
ОГРН/ИНН	ОГРН 1207200019938, ИНН: 7203512896

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, **собственник** жилых и нежилых помещений несет ответственность за их эксплуатацию и обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах осуществляются в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ, и допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке. Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке; или Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

Обращаем Ваше внимание, что:

- Переустройство и перепланировка регламентируются Постановлением Администрации города Тюмени от 14.06.2011 №40 -пк "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по приему заявлений и выдаче документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" (<https://uslugi.admtyumen.ru/lk/catalog/grServices/service.htm?id=4418%40egServiceTarget>)

ВНИМАНИЕ! Переоборудование и перепланировка помещений и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

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

ВНИМАНИЕ! Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

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

ВНИМАНИЕ! Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

Конструктивная схема жилых секций многоквартирного жилого дома – комбинированная схема с железобетонными поперечными стенами и простенками, с необходимыми диафрагмами жесткости – монолитными стенами лестнично-лифтового узла и монолитными железобетонными плитами перекрытий.

Несущие конструкции многоквартирного жилого дома с монолитным железобетонным каркасом и фасадной системой НВФ:

- железобетонные фундаменты жилой части – свайный на ростверке, толщиной 900мм, объединенный плитой пола из бетона В30 F150 W8. Защита от грунтовых вод предусмотрена выполнением фундаментной плиты и стен техподполья из бетона W8 и применением оклеечной гидроизоляции.

- стены внутренние и наружные, лестнично-лифтовой узел, колонны, балки, пилоны – монолитные железобетонные, армированные плоскими сетками с арматурой класса А240С и А500С;

- плиты перекрытий – монолитные железобетонные, безбалочные, толщиной 180 и 200 мм, армированные арматурой класса А500С и А240С.

Кровля – плоская неэксплуатируемая, с размещаемыми на ней элементами общеобменной и противодымной вентиляции. Организована система сбора и отвода дождевой и талой воды с кровли здания через подогреваемые водоприемные воронки.

Балконы в квартирах остекленные, с распашным открытием створок.

Внутренние стены и перегородки, перегородки санузлов

Перегородки межквартирные, между квартирами и межквартирным коридором - силикатный пустотелый блок "Поревит" СБПу180-М150/Ф50/1.4 ГОСТ 379-1015, стеновой блок "Поревит" СБС 1-250-М150/Ф50, ГОСТ 379-2015 толщиной 180 мм и 250 мм соответственно. Перегородки межкомнатные внутри квартир - Гипсовая влагостойкая плита

Vetonit (Гуркос) Аква Стронг (ГСП-РНЗ) 15мм на одинарном металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционным минеральным утеплителем. Перегородки **санузлов** квартир, дополнительная к межквартирной перегородке в помещении санузла, которое соседствует с жилой комнатой соседней квартиры - Кладка из силикатных полнотелых перегородочных плит Поревит СБП-1-80-М150/Ф50/1.8 ГОСТ 379-2015 толщиной 80 мм.

Наружные стены самонесущие:

Наружные самонесущие стены здания выполняются из мелкоштучных элементов:

- кладка из пустотелого керамзитобетонного блока «ВЗКГ» М100 1000 кг/м³ толщиной 190мм

- ограждающие стены балконов - кладка из кирпича керамического пустотелого - КР-р-пу 250х120х88/1.4НФ/150/2,0/50/ ГОСТ 530-2012, 2 верхних ряда кладки из полнотелого кирпича КР-р-по 250х120х88/1.4НФ/150/2,0/50 ГОСТ 530-2012. Марка цементно-песчаного раствора М150. Кладка армирована сеткой d=3Вр-1 с ячейками 50х50, с шагом 500мм (каждые 4 рядов кирпичной кладки).

Наружные стены частично монолитные железобетонные.

Двери наружные двери первого этажа – алюминиевые остекленные. Двери в квартиры – стальные, с отделкой мдф панелями.

Фасады жилого дома

- фасады первого этажа – клинкерная плитка по минераловатному утеплителю в составе фасадной системы Бергауф.

- основные плоскости фасадов – металлокассеты на подсистеме по минераловатному утеплителю, в составе сертифицированной системы навесного вентилируемого фасада. Класс пожарной опасности применяемых фасадных систем – К0. Для утепления наружных стен применяется минераловатный утеплитель (НГ) толщиной 200 мм.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

К общему имуществу относится имущество, определенное статьей 36 Жилищного кодекса РФ, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома (далее – Общее имущество Дома).

Собственники пользуются Общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими Правилами.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник квартиры (помещения) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех

собственников помещений этого дома, с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

При засорении придомовой территории Дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т.ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, в техническом подвале Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Проживающими в местах общего пользования.

Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

Весь мусор и отходы должны выноситься в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. *Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лицами) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежачка канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.*

Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общедомовых сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, резервные люки.

Посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования разрешается только при предварительном согласовании проекта благоустройства в установленном порядке и при положительном решении Общего Собрания Собственников.

Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов, выгул домашних животных на газонах.

Запрещается самовольная установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных в установленном законодательством порядке;

- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений; фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего решения Общего Собрания Собственников и без получения всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

При нарушении Собственниками или другими Проживающими настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы.

4.1. Лифты

Лифт (пассажирский или грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте.

В жилом многоквартирном доме установлен 1 грузопассажирский лифт ВЛТ грузоподъемностью 1000 кг (13 чел.) с размером кабины 1100x2100 мм и 2 пассажирских лифта ВЛТ грузоподъемностью 450 кг (6 чел.) с размером кабины 1000x1250 мм.

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт вновь поднимется на верхний этаж, откуда начнет свой очередной путь вниз.

Владелец лифта должен обеспечить его содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания.

В кабине лифта и на основном посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на основном посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: а) наименования обслуживающей организации и номера телефона для связи с аварийной службой; б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в) заводского и учетного номеров; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой; д) дату запуска в эксплуатацию и е) срок проведения следующего технического освидетельствования.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жители перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке. Также, не задерживайте двери руками, не подставляйте в пороги дверей кабины и шахты посторонние предметы. Препятствия на пути закрытия дверей могут привести к поломке лифта и дорогостоящему ремонту. При необходимости длительного открытия дверей лифта

(например, при погрузочно-разгрузочных работах) используйте кнопку принудительного открытия дверей, расположенной на панели с кнопками внутри кабины лифта.

При эксплуатации лифтов в новом доме допускается повышенный шум в их работе.

ВНИМАНИЕ, не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта;
- при перевозке грузов размещать грузы на одну сторону кабины. Груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола кабины.

Категорически запрещается:

- ◆ при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- ◆ пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- ◆ пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- ◆ курение в кабине лифта;
- ◆ прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- ◆ проникать в шахту лифта.

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

4.2. Фасады зданий, окна и витрины

Любые действия собственников, связанные с изменением утвержденного архитектурного облика жилого дома, размещением дополнительного оборудования на фасадах и т.д., должны согласовываться с Департаментом земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени и Управляющей компанией, на основании положительного решения Общего Собрания Собственников в соответствии с «Правилами Благоустройства территории города Тюмени», Постановлениями Администрации г.Тюмень №51-пк от 14.05.2012г и №162-пк от 30.08.2019 г..

◆ Собственники обязаны в зимний и переходный периоды года очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих квартир и помещений.

◆ Устройство и оборудование окон и витрин осуществляется в соответствии с согласованной в установленном законом порядке и утвержденной проектной документацией.

◆ Защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с Пожарным надзором.

◆ Собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.

ВНИМАНИЕ! ЗАПРЕЩЕНО демонтировать защитный стальной профиль на внутреннем кирпичном экране балкона и демонтировать крепления фасадных анкеров под профилем во избежание обрушения вентилируемого фасада.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- кабельные линии и настенные щиты.

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

- на поверхности лицевых фасадов здания;

- над пешеходными тротуарами;
- в оконных и дверных проемах с выступлением за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений (решеток, жалюзи).

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции **допускается** в соответствии с действующим законодательством РФ и при положительном решении Общего Собрания Собственников:

- на кровле здания, строения, сооружения;
- в окнах подвального этажа, в плоскости остекления без выхода за плоскость фасадов, между оконными проемами на поверхности фасадов с использованием маскирующих ограждений (корзин, решеток, жалюзи и т.д.) в едином визуальном оформлении в соответствии с архитектурными, композиционными и цветовыми решениями фасадов, в единой (вертикальной, горизонтальной) системе осей фасадов.

Размещение антенн **допускается только в соответствии с действующим законодательством РФ при положительном решении Общего Собрания Собственников.**

Размещение дополнительных видеокамер наружного наблюдения **допускается только в соответствии с действующим законодательством РФ и при положительном решении Общего Собрания Собственников.**

Дополнительное оборудование, установленное с нарушением законодательства РФ, а также – внешний вид, размещение и эксплуатация которого, наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства жителям и пешеходам, подлежат демонтажу в установленном порядке за счет лица виновного в нарушении.

ВНИМАНИЕ! Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

- в будние, выходные и праздничные дни – с 08.00 до 22.00 часов (перерыв с 13.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей) в соответствии с законом Тюменской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Тюменской области» №3 от 29 марта 2022 г.

♦ Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 08.00 до 22.00, на малотоннажном (от 0,5 до 2 тонн) грузовом транспорте. Время разгрузки: - грузовая машина не более 1,5 часов; - легковая машина не более 30 мин.

♦ Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается Собственником ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем Материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем Материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

♦ Накопление строительного мусора от производства строительно-ремонтных работ в принадлежащем собственнику помещении производится непосредственно в ремонтируемом помещении.

♦ Вывоз строительного мусора с территории Дома производится собственником, производителем ремонта, самостоятельно. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования при транспортировке мусора для вывоза. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и отмыты от загрязнений.

♦ Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

♦ Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

♦ Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

♦ Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей УК в помещения, где он выполняется, для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;

- выполнение мероприятий, изменяющих архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков кондиционеров в неположенных местах и т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;

- использование пассажирского лифта для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;

- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;

- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

- установка не согласованных надлежащим образом наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции;

- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;

- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;

- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

- проведение самостоятельных санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

6. ОКНА И ДВЕРИ

6.1. Оконные конструкции и балконные двери

В Вашем доме установлены ПВХ оконные и балконные блоки из ПВХ профилей с заполнением двухкамерным стеклопакетом. Гарантийное обслуживание проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ. Гарантийное обслуживание проводится в течение 1 (одного) года после передачи квартиры или нежилого помещения в собственность, далее обслуживание ПВХ конструкций проводится собственником самостоятельно или с привлечением специализированных организаций в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ. Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов.

ВАЖНО! Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. Застройщик не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

- последствия сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения;
- вставленные между рамой и створкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля;
- оставление на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока;
- демонтированные клапаны микропроветривания (при их наличии), обеспечивающие циркуляцию воздуха в квартире.

Оконные блоки оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется одной ручкой: **(При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки, запрещается).**

1. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим – поворотное открывание**).

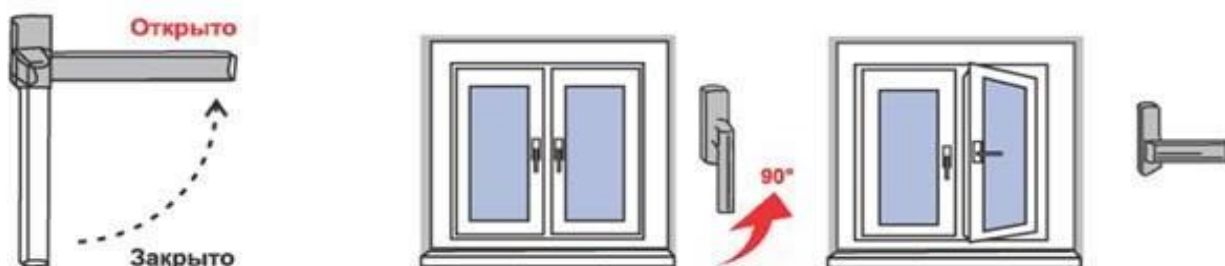


Рис. 1

2. Для перевода створки из закрытого положение в откидное, поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, (положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (**откидной режим**).

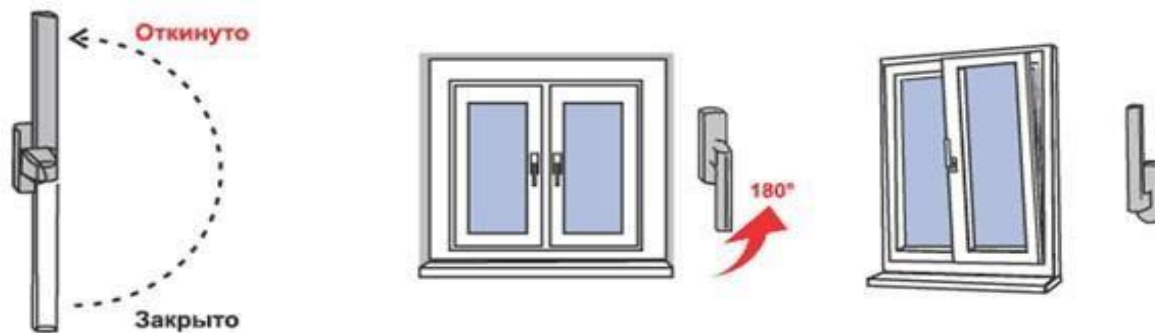


Рис. 2

3. Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).
4. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3). При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. И регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).



Рис. 3

5. Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

ОСТОРОЖНО! Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекла и рамы.

Закрывайте, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

Современное окно – это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через несколько месяцев.

Рекомендации по эксплуатации:

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 пластиковые окна 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.

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 на раме или стеклопакетах	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Высокая влажность в помещении	Проветривать помещения, исключить влажные процессы. Относительная влажность воздуха в помещении должна быть не выше 60%
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления. Убрать с подоконника цветы и предметы, препятствующие конвекции воздуха.

6.2. Двери

Двери входные в квартиры – стальные (дверной блок стальной, внутренний, однопольный, с замкнутой коробкой); Двери в местах общего пользования (коридоры, лифтовые холлы, лестничная клетка) – металлические противопожарные; наружные двери – алюминиевые остекленные.

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы. В том случае, если входная дверь устанавливалась специалистами, то в процессе ее эксплуатации потребуются только минимальное техническое обслуживание.

В случае самостоятельной замены и установки собственником помещения новой входной двери в квартиру или нежилое помещение, необходимо в обязательном порядке сохранить первоначальный внешний цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны. Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – **запрещается**.

Металлические двери

Рекомендации по эксплуатации:

- входные металлические двери покрыты порошковой окраской, поэтому для их чистки **запрещается** применять агрессивные химикаты и абразивные чистящие средства, а также выполнять их обслуживание при температуре ниже +5 °С;
- периодически следует проверять состояние наружной части полотна двери, замков, петель и прочих элементов;
- дважды в год необходимо смазывать все подвижные детали двери, такие как петли, ригели замки, цилиндры и другие механизмы (для смазочных работ можно купить машинное масло);
- в случае необходимости уход за дверным полотном и дверным коробом осуществляют с помощью микрофибровой ткани, смоченной в мыльном растворе невысокой консистенции. Полотно протирается и оставляется до полного высыхания либо же вытирается сухой салфеткой;
- для протирания дверной фурнитуры рекомендуется использовать мягкую сухую ткань;
- один раз в три месяца, видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки;
- в том случае, если при эксплуатации двери возникли какие-либо неисправности, следует немедленно обратиться в сервисную службу.

В процессе эксплуатации входной металлической двери и ухода за ней, запрещается:

- применять хлорсодержащие вещества, ацетон и растворитель, поскольку это может привести к помутнению или потере цвета отделки металлических дверей и внешней отделки;
- оказывать на дверные ручки сильное давление, чтобы не вывести их из строя;
- использовать изготовленные не в сервисных центрах ключи.

При выполнении ремонтно-строительных работ в квартире и общеквартирном коридоре необходимо соблюдать следующие правила:

- закрыть полотно двери полиэтиленовой пленкой, закрепив ее при помощи скотча, проделать отверстия в местах ригелей запорного механизма и вырезать отверстия под ручки;
- предотвратить возможность попадания в запирающий механизм пыли, грязи, строительного мусора;
- после проведения ремонтно-строительных работ убрать защитную пленку и промыть полотно двери от строительной пыли теплой водой, после чего насухо протереть дверь тканью.

6.3. Балконы

В соответствии с требованиями:

♦ Любые действия, связанные с переустройством и изменением конструктивного или цветового решения балконов (замена остекления, тонировка, изменение, демонтаж или замена ограждений и тд), должны быть согласованы с Департаментом земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени и Управляющей компанией на основании решения Общего Собрания Собственников в соответствии с «Правилами Благоустройства территории города Тюмени», Постановлениями Администрации г.Тюмень №51-пк от 14.05.2012г и №162-пк от 30.08.2219 г..

♦ **не допускаются** изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых балконов и лоджий или ликвидация существующих.

♦ Изменение устройства и оборудования балконов, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с Департаментом земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени и Управляющей компанией на основании решения Общего Собрания Собственников.

♦ Конструкции ограждений балконов выполнены из алюминиевых профилей системы ИНИЦИАЛ СИТУ. Проектом предусмотрено остекление нижней части балконных витражей до высоты 1200 мм безопасным при эксплуатации (каленным) стеклом с установкой металлического защитного ограждения в составе алюминиевой витражной системы.

♦ Проектом монтажа холодных витражей остекления балконов не предусматривается герметичная заделка примыканий и как следствие возможно попадание осадков в виде дождя и снега.

Рекомендации по эксплуатации:

● Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами.

● Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.

● Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.

● Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.

● Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.

Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах без крепления к алюминиевым конструкциям балконов.

ВНИМАНИЕ! Запрещается:

- демонтировать защитный стальной профиль на внутреннем кирпичном экране и демонтировать крепления фасадных анкеров под ним во избежание обрушения вентилируемого фасада

- механическое или ударное воздействие на витражное остекление и конструкции балкона;
- прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, это может привести к их повреждению;
- устанавливать или крепить кронштейны для установки цветочных ящиков внутри или снаружи балкона к ограждающим конструкциям балконов
- самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т.п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и как следствие – снятия всего витража с гарантии;
- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.

Не рекомендуется в зимний период времени (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь в квартиру, что приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных балконов и, как следствие, попаданию влаги на балконы ниже расположенных квартир.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

7.1. Электроосвещение и электрооборудование

В Вашей квартире смонтирована скрытая (в строительных конструкциях) электропроводка, выполненная кабелями с медными жилами в соответствии с проектом, СП и ПУЭ

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются этажные щиты ЩЭ. В щитах смонтированы автоматические выключатели для защиты и приборы учета расхода электроэнергии для каждой квартиры.

Прибор учета рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или меняться на новый (см. паспорт). Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к электросчетчику.

ВНИМАНИЕ! Монтаж, демонтаж, вскрытие, замена и ремонт счетчика, а также его опломбирование, должны выполняться только уполномоченным представителем гарантирующего поставщика. В соответствии с действующим законодательством, приборы учета электроэнергии опломбированы и находятся на балансе и в эксплуатационной ответственности у гарантирующего поставщика.

ВНИМАНИЕ! Приобретение, установка, эксплуатация и утилизация стационарных электрических плит и прочих бытовых электроприборов осуществляется собственниками самостоятельно согласно инструкций по монтажу и эксплуатации изделий от заводов-изготовителей. Проектом не предусмотрена установка застройщиком бытовых электроприборов (электроплит, полотенцесушителей, водонагревателей и т.д.)

В квартирах установлены квартирные щитки ЩК. В щитах смонтированы аппараты защиты, включая устройство защитного отключения – УЗО на 100мА (вводное) и 30 мА (розеточные группы).

Для проверки работоспособности дифференциальных выключателей рекомендуется один раз в месяц проводить его тестирование. Тестирование проводится нажатием на кнопку «ТЕСТ», расположенную на корпусе прибора, при этом исправный прибор должен отключиться.

В квартирном щитке на DIN-рейках установлены автоматические выключатели на осветительные сети, на розеточные сети и на электроплиту. На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя – (УЗО – устройство защитного отключения). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный выключатель (УЗО) устанавливается в закрытых электрощитах в общеквартирном коридоре на каждом этаже для каждой квартиры. УЗО – это устройство защитного отключения, обеспечивающее защиту от токов утечки.

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

- ◆ защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- ◆ предотвращение от пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- ◆ защиту от перегрузки и короткого замыкания.



Рис.4

Напряжение в квартиру подается с помощью автоматического выключателя одно/трехполюсного, установленного в ЩРЭ (щите этажном) и вводного рубильника в ЩК (щите квартирном), и на определенную группу потребителей в квартире, при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение «ВКЛ».

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели.

Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

При устройстве электрических сетей использованы следующие типы кабелей:

- кабель с медными жилами ВВГнг-LS 3*1,5 в трубке ПВХ25 – сеть в квартире от квартирного щитка: группы освещение, звонок;
- кабель с медными жилами ВВГнг-LS 3*2,5 в трубке ПВХ25 – сеть в квартире от квартирного щитка: группы розеток;
- кабель с медными жилами ВВГнг-LS 3*6 в трубке ПВХ25 – сеть в квартире от квартирного щитка: группа на электроплиту;
- кабель с медными жилами ВВГнг-LS 3*10 в трубке ПВХ32 – сеть от этажного распределительного щитка до квартирного щитка;
- кабель с медными жилами ВВГнг-LS – питающие сети от ГРЩ до этажных щитков.

Групповые электрические сети для лестничных клеток, коридоров, вводы в квартиры, жилые комнаты, кухни, санузлы проложены в трубах ПВХ в монолитных перекрытиях и стенах, в перегородках в штробах.

При разработке схем квартирных щитков применено:

- электроплита и розетка кухни запитана самостоятельными линиями;
- установлены УЗО (дифференциальные автоматы) на ток 30 мА для розетки ванной комнаты и для блока розетка-выключателя санузла;

В квартирах выполнена установка:

- розеток одноместных в ванных комнатах со степенью защиты IP44;
- розеток одно и двухместных в жилых комнатах;

- разъем для подключения электроплиты в кухне
- выключателей одно и двухклавишных;
- квартирного щитка на высоте 1,6 м рядом со входной дверью;
- электрического звонка U-220 В, над входной дверью.

Ответвления от питающих магистралей к светильникам и розеткам выполнены в ответвительных коробках.

Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах и перегородках из ГВЛ ГИПРОК вертикально.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в доме выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение электропитания. В качестве заземляющего устройства используется контур заземления из стальной полосы вокруг здания и естественный заземлитель – стальная арматура железобетонного каркаса здания.

Для дополнительной защиты от поражения «блуждающими» токами, в ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП). Собственник самостоятельно должен присоединить при монтаже внутри ванной комнаты металлические трубы водопровода, канализации, специальный прилив на корпусе ванны или поддона душевой кабины медным проводом сечением не менее 4 мм² к специальной колодке системы ДУП, установленной в коробке.

Рекомендации по эксплуатации:

♦ в процессе эксплуатации необходимо периодически (рекомендовано 1 раз в год) проводить обеспыливание и протяжку электрических соединений в квартирном распределительном щите, проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления.

♦ Работы в квартирном распределительном щите должны выполняться специалистами, имеющими соответствующую квалификацию и группу по электробезопасности;

♦ проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

♦ эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Технологический регламент по замене неисправного квартирного электросчетчика:

В случае выхода из строя квартирного электросчетчика, опломбированного и принятого для расчетов гарантирующим поставщиком, собственнику квартиры необходимо обратиться в Управляющую компанию с заявлением о неисправности счетчика и пригласить инспектора гарантирующего поставщика для составления акта с последующей бесплатной заменой прибора учета.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;
- отсутствия паспорта на электросчетчик;
- наличия изменений в электрической схеме квартиры, а также несанкционированный перенос либо заглубление квартирного щитка.

При выявлении вышеперечисленных факторов все работы по ремонту или замене электросчетчика производятся за счет собственника квартиры или помещения.

ВНИМАНИЕ:

- **Запрещается** одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности 10 кВт, выделенной на квартиру.
- **Запрещается** включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- **Не допускается** устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах и перегородках на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой

электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- **запрещается** выполнять стационарный электромонтаж неквалифицированному специалисту.
- **Не допускается** использование электроплит для обогрева помещений.
- **Не допускается** при включенном электропитании в сети осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры.

7.2. Системы связи

Жилой дом оборудован системами связи в соответствии с проектом: радиофикация радиоприемниками, интернет-телевидение и телефонизация, видеодомофонная система, видеонаблюдение.

Телефонизация:

В Вашем доме предусмотрена 100% телефонизация квартир, которая обеспечивается путем использования технологии цифрового абонентского доступа от провайдеров. Для прокладки сетей проектом предусматриваются скрытые вертикальные каналы в нишах МОП (стояк из ПВХ и ПНД труб). Горизонтальная прокладка сетей до квартир предусматривается в ПНД трубах. Подключение к сети интернет осуществляет и оплачивает собственник помещения самостоятельно по договору с провайдером.

Контроль доступа (домофонная связь):

В Вашем доме предусмотрена IP-домофонная система производства BAS-IP. Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание, создания комфорта и безопасности для жителей и их гостей.

Система позволяет:

- контроль доступа с технологией распознавания лиц и видеомониторинг с входных панелей вызова (см. рис.5);
- осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем, разрешать вход в подъезд, используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве (КПУ);

ВНИМАНИЕ: при пожаре и отсутствии энергоснабжения входные двери в подъезд находится в состоянии «**ОТКРЫТО**».

ВНИМАНИЕ: Ремонтные работы КПУ разрешается выполнять только представителям специализированной организации. При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.

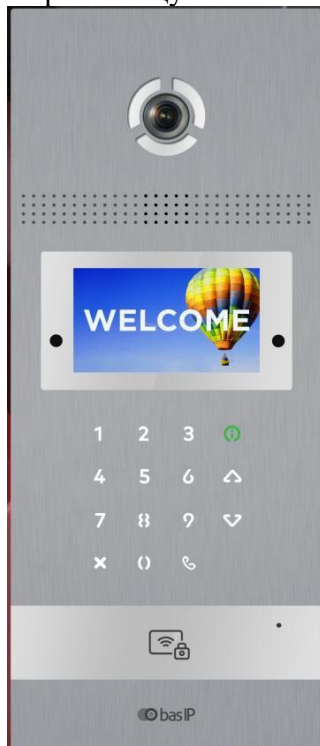


Рис. 5 Внешний вид и органы управления вызывной панели.

Вызов абонента:

Вызов абонента осуществляется набором на клавиатуре вызывной панели номера квартиры, который отображается на дисплее. При ошибке надо нажать кнопку «СБРОС» и повторить набор номера. После нажатия кнопки «ВЫЗОВ», в переговорное устройство абонента поступает тональный сигнал вызова. Снятие абонентом трубки переговорного устройства, приводит к прекращению сигнала и установлению режима связи между посетителем и абонентом. Дистанционное открывание электрозамка производится нажатием кнопки «КЛЮЧ» примерно на 1-2 сек на переговорном устройстве абонента.

Открывание электрозамка «ключом»:

Для этого необходимо приложить ключ к считывателю, расположенному на лицевой панели блока вызова.

Для выхода из подъезда необходимо нажать на кнопку открывания двери, расположенную на внутренней стороне стены тамбура.

В квартире установлено абонентское IP аудиоустройство SP-03F с поддержкой SIP, P2P и внутреннего протокола BAS-IP (см. рис.6). Оснащено кнопками для быстрого вызова консьержа, открытия замка, управления режимом «Не беспокоить», электронной регулировки громкости.



Рис. 6 Внешний вид абонентского устройства SP-03F.

Правила подачи заявок на ремонт:

Вызов представителя для ремонта установленного оборудования осуществляется посредством подачи заявки в диспетчерский отдел Управляющей компании. Заявка на вызов представителя Исполнителя подается жильцом жилого дома, в подъезде которого установлена данная система.

График приема заявок Исполнителем, время приема и контактные данные размещаются на информационном стенде в лифтовом холле 1-ого этажа.

При подаче заявки пользователь в обязательном порядке должен указать следующие сведения: полный адрес жилого дома (улица, № дома, № корпуса, № подъезда, № квартиры, Ф.И.О. заявителя, контактный телефон, подробное описание неисправности).

В случае несоблюдения пользователем всех выше указанных требований к оформлению заявки на вызов специалиста для выполнения ремонтных работ, заявка считается не принятой, а претензии по поводу несвоевременного устранения неисправности Исполнителем не принимаются.

7.3. Вентиляция

В жилом доме предусмотрена смешанная система вентиляции: механическая вытяжка и естественный приток воздуха.

Приток в помещениях жилых комнат – естественный, осуществляется через оконные приточные клапаны, а также через окна в режиме микропроветривания.

Вытяжка предусмотрена принудительная из кухни, ванных комнат и туалетов с использованием малошумных крышных вентиляторов. Таким образом обеспечивается стабильный воздухообмен в течении года. Вентиляционные отверстия в квартирах закрываются вентрешеткой. В качестве вентканалов применены железобетонные блоки инженерных коммуникаций (БИК) “ВентАблок”, расположенные в совмещённых с/у и кухнях. Для регулировки воздушных потоков, проходящих по вытяжным воздуховодам, в системе установлены клапаны постоянного расхода воздуха AIR-FIX.



Рис.6: Клапан AIR-FIX (общий вид)

Регулирование расхода воздуха производится автоматически. Клапан настроен на проектный расход воздуха. Замер расхода воздуха осуществляется при помощи специального измерительного прибора - анемометра на этапе пуско-наладочных работ.

Расчет воздухообменов выполнен в соответствии с требованиями строительных норм СП.54.13330, СП 60.13330, а объем проходящего через клапаны воздуха в единицу времени уже отрегулирован и Вам нет необходимости делать регулировку.

ВНИМАНИЕ! Запрещается демонтировать, изменять регулировку и настройку клапанов AIR-FIX, во избежание разбалансирования системы вентиляции.

Для притока воздуха предусмотрены приточные оконные клапана Air-Box, имеющие возможность регулирования расхода поступающего воздуха. Клапаны установлены в верхней части оконной рамы.

ВНИМАНИЕ! Для постоянного воздухообмена в квартире необходимо держать открытыми клапаны приточного воздуха, установленные на окнах.

ВНИМАНИЕ! Необходимо использовать на кухне вытяжку рециркуляционного типа с угольными или иными жироулавливающими фильтрами. Запрещается

подключать дополнительные вентиляторы, либо врезать воздуховоды от вытяжных кухонных зонтов в ВентАблок согласно проектной документации и СП 60.13330.2020, т.к. это создаст избыточное давление, разбалансирует систему вентиляции, создаст шум и посторонние запахи в соседних квартирах по сборному вентканалу.

ВНИМАНИЕ! Выполнение дополнительного вентиляционного выхода (кухонной вытяжки, выполняющей функцию воздухообмена с окружающей средой), а также сверление в наружных ограждающих конструкциях здания отверстий для прохода различных коммуникаций, возможно только с разрешения управляющей организации.

ВНИМАНИЕ! Переустройство инженерных систем и (или) перепланировку жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически следует осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через специальные устройства (см. гл. 6.1). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

ВНИМАНИЕ:

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влага и возможные вредности, поглощённые воздухом, не удаляются из квартиры, тем самым ухудшая микроклимат в квартире, а в ряде случаев может приводить к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов, когда чужой отработанный воздух поступает через один вентиляционный канал в квартиру для удовлетворения потребности другого канала в приточном воздухе. **В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри квартиры происходит выпадение конденсата с последующим образованием плесневелого грибка.**

Окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах – не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330 «Тепловая защита зданий». Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилое помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для сохранения тепла. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. **Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.**

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии с СП 50.13330 «Тепловая защита зданий» п. 4.3 в холодный период года в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

Режим	Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С		
	до 12	свыше 12 до 24	свыше 24
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60	Свыше 40 до 50
Влажный	Свыше 75	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60
Мокрый	-	Свыше 75	Свыше 60

Очень важную роль играет так называемая «точка росы». «Точка росы» - это температура, при которой выпадает конденсат (влага из воздуха превращается в воду). Температура выпадения конденсата зависит напрямую от влажности внутри помещений и

температуры воздуха в нем. Так при понижении температуры на поверхности остекления ниже «точки росы» окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В системе отопления квартиры подается недостаточно горячий теплоноситель.

В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: - на стеклопакетах окон (окно «плачет»); - на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); - на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация помещений собственниками.

2.1. Полное перекрытие собственниками радиаторов отопления, установленных в квартире. Это влияет на температуру внутреннего воздуха в помещении и отсутствие конвекции теплого воздуха вдоль ограждающих конструкций, что приводит к конденсации влаги на стеклопакетах.

2.2. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления дома, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом естественная вентиляция не работает, и, как следствие, повышается относительная влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;

- непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха оконного блока;

- непрерывно – при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно – после купания, влажной уборки, ремонта.

7.4. Центральное отопление

Система отопления в здании двухзонная горизонтальная поквартирная двухтрубная с прокладкой трубопроводов в стяжке пола. Подключение к наружным тепловым сетям производится через пластинчатый теплообменник в ИТП (индивидуальный тепловой пункт), расположенном в техническом подвале. Температура теплоносителя регулируется автоматически в зависимости от температуры наружного воздуха.

В коллекторных узлах установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики).

Каждая квартира является отдельным потребителем. Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (PEX), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

Теплосчетчик представляет собой автономное устройство, состоящее из датчика расхода, датчиков температуры и вычислителя.

На лицевой панели теплосчетчика приводится:

- тип прибора;

- заводской номер;
- диапазон рабочих температур;
- условные диаметр и давление;
- тип термопреобразователя сопротивления;
- место установки термопреобразователя сопротивления;
- максимальный, номинальный и минимальный расходы.

Теплосчетчики предназначены для измерения и регистрации тепловой энергии (количества теплоты), объема теплоносителя и других параметров теплоносителя в закрытых водяных системах отопления. Теплосчетчик используется как средство коммерческого учета тепловой энергии в квартирах.

Теплосчетчик находится на границе ответственности собственника квартиры и должен проходить обязательную метрологическую поверку согласно п. 14 «Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя» (утв. Постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034) по истечении определенного периода эксплуатации (см. паспорта). **Без проведения поверки индивидуальные счетчики тепловой энергии, на основании п. 80 Постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», к использованию не допускаются.**

Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (РЕХ), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

Границей раздела балансовой принадлежности разводящих горизонтальных трубопроводов и эксплуатационной ответственности сторон от распределительных коллекторов является запорная арматура.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее чем в нижней) является нормальным для принятой системы отопления и не свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов. Признаком завоздушивания является холодный радиатор.

В качестве нагревательных приборов применяются стальные панельные радиаторы РОСТЕРМ с нижней подводкой теплоносителя.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны без термоголовки (термоголовка монтируется самостоятельно, без использования всякого инструмента, достаточно просто совместить метки на корпусах и плавным нажатием зафиксировать головку в гнезде. Сигналом послужит щелчок фиксирующего механизма). Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Значения температуры настроечной шкалы термостатической головки

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

Температурная шкала показывает взаимосвязь между обозначениями на ней и комнатной температурой. Указанные величины температуры являются ориентировочными, так как фактическая температура в помещении может отличаться от температуры воздуха вокруг термоэлемента и зависит от условий его размещения.

Радиаторные терморегуляторы гарантируют необходимое распределение воды по всей системе отопления. При этом даже самые удаленные радиаторы будут обеспечивать требуемую подачу тепла в помещении.

Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления, необходимо периодически стравливать воздух через воздухоотводчик (кран Маевского), установленный в верхней пробке радиатора.



ВНИМАНИЕ! Не скручивайте воздухоотводчик (кран Маевского), без него в Вашем помещении радиатор завоздушится и система отопления работать НЕ БУДЕТ.

ВНИМАНИЕ! Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без получения соответствующих разрешений в установленном порядке от УК не допускается согласно статьям 26, 28 действующего Жилищного кодекса, а также действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (далее по тексту – Правила), утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

Рекомендации по эксплуатации:

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

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

◆ не следует закрывать приборы отопления вещами, устанавливая экраны, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

ВНИМАНИЕ:

● **Не допускается** оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них).

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

● **Запрещается** устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы.

● **Запрещается** полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период.

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

● **Не допускается** установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах.

● **Не допускается** полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – городские сети водоснабжения.

Схема холодного водопровода коллекторная, двухзонаная, тупиковая.

Система горячего водоснабжения коллекторная, двухзонаная, закрытая с циркуляцией по стоякам, стояки из армированных полипропиленовых труб.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

Границей раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон на подводках в каждую квартиру от стояков холодной и горячей воды является точка ввода в квартиру трубопроводов из коридора МОП.

На коллекторах на отводах в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены регуляторы давления холодной и горячей воды согласно проектной документации, счетчики расхода холодной и горячей воды. В квартирах НЕ предусмотрена разводка и подключение санприборов.

Приборы учета воды (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды) предназначены для измерения объема холодной питьевой и горячей воды. Необходимо знать, что регуляторы и счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта). Разрешается замена собственниками регуляторов давления холодной и горячей воды на другой **аналогичный** тип, при этом гарантия на остальные элементы системы ГВС и ХВС сохраняются.

Без проведения поверки индивидуальные счетчики, на основании п. 80 Постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», к использованию не допускаются.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды, либо смене места установленных приборов учета воды, необходимо обратиться в УК для согласования:

- типа приборов учета;
- схемы установки приборов учета (на основе проектной организации) с учетом возможного изменения схем внутриквартирного водопровода и системы горячего водоснабжения;
- требований к монтажу приборов учета и порядку проведения испытаний.

Приемка приборов учета воды осуществляется УК в лице его ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы приборы учета.

При приемке проверяются:

- соответствие типа приборов учета и исполнение трубопроводов согласованной схеме;
- соответствие заводского номера прибора указанному в паспорте;
- соответствие направления потока измеряемой среды указателю на корпусе;
- паспорта на приборы учета;
- сертификат Госстандарта (отметка о наличии сертификата Госстандарта в паспорте);
- свидетельство о первичной метрологической поверке (отметка в паспорте прибора), срока действия которой не должен превышать 1/3 межповерочного интервала.



Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику жилых помещений. После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляются за счет средств собственника.

Меры безопасности:

- приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности;
- монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

Образец заполнения показаний индивидуальных приборов учета

ХВС	ГВС
	
Адрес: _____, ДОМ _____ К _____ КВ _____	
ХВС 1 <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/>	ХВС 2 <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/>
ГВС 1 <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="5"/>	ГВС 2 <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/> <input type="text" value="—"/>
Дата: _____ 20 _____	
Подпись _____	

Показания записываются в метрах кубических (**первые пять черных цифр**). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в квартире. Если счетчиков по одному – заполняются графы ХВС1 и ГВС1, а в графах ХВС2 и ГВС2 ставится прочерк.

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

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах и ваннах (полипропиленовые трубы) и доступна для обслуживания. Стояки канализации квартир проложены в железобетонных блоках инженерных коммуникации «ВентАблок» и частично открыто. В местах прохода открытых полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен растроб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны. Канализационный стояк на последнем этаже переходит в вытяжную канализационную трубу, которая выводится выше кровли на 0,15 м.

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:

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы и смеси;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр.;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, ватные тампоны, подгузники;
- наполнители для кошачьих туалетов;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

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

Рекомендации по эксплуатации:

- ◆ содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- ◆ не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- ◆ оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- ◆ оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- ◆ для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- ◆ при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

ВНИМАНИЕ:

- **ЗАПРЕЩАЕТСЯ ШТРОБИТЬ, ДЕМОНТИРОВАТЬ, ПОВРЕЖДАТЬ** блоки инженерных коммуникаций «ВентАблок», крепить или навешивать любое оборудование на них.
- **Не допускается** красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.
- **Не допускается** выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- **Не допускается** бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.
- **Не допускается** непроизводственный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру.
- **Не допускается** чистить поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки.
- **Не допускается** использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- **Запрещается** перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.
- **Запрещается** переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять настройки регулятора давления.
- **Не допускается** демонтаж, предусмотренной проектом, отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- **Не допускается** нарушение пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения.
- **Не допускается** демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, а также занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации обязательно следует предусмотреть лючки доступа (для осмотра и обслуживания) к разъемным соединениям, запорной арматуре и ревизиям размерами 500х400 мм.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

7.6. Сбор и вывоз мусора.

Ваш дом оборудован 2-мя мусоросборными полузаглубленными контейнерами на спецплощадке, размещенной согласно проектной документации со стороны ул. Оловянная рядом со въездом в надземный многоуровневый паркинг по адресу Профсоюзная, 51, устроенными в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается хранить** мусор и крупногабаритные предметы в местах общего пользования (коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки).

Площадка для сбора крупногабаритного бытового мусора размещена согласно проектной документации со стороны ул. Северная рядом со въездом в надземный многоуровневый паркинг по адресу Профсоюзная, 57.

Вывоз и утилизация строительного мусора, крупногабаритных отходов (мебели, техники, упаковки и тд) осуществляется собственниками самостоятельно за свой счет.

7.7. Кондиционирование квартир

Наружные блоки кондиционеров устанавливаются только на специально огороженных площадках снаружи балконов квартир, предусмотренных согласно проектной документацией. Для встроенных коммерческих помещений на первом этаже дома предусмотрены места размещения наружных блоков кондиционеров за декоративными корзинами согласно проектной документации альбома «Паспорт фасадов», утверждённого Администрацией города Тюмени.

Установка и подключение систем кондиционирования производится собственниками самостоятельно и за свой счет по договору со специализированными компаниями в соответствии с инструкцией по монтажу от производителя кондиционеров и настоящими указаниями.

Доступ для монтажа наружных блоков кондиционеров производится изнутри балкона:

За боковым ограждением каждого балкона согласно проектной документации расположено место для установки наружного блока кондиционера, огороженное декоративным экраном. Для доступа и монтажа наружного блока необходимо снять защитное реечное ограждение, вынуть штапики, резиновые уплотнители и снять боковое 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

Запрещается самовольное размещение наружных блоков систем кондиционирования непосредственно на фасадах здания.

ВНИМАНИЕ: запрещается демонтировать декоративные решетки, а также препятствовать поступлению воздуха путем герметизации инородными предметами.

Для определения места прокладки коммуникаций, а именно проходного канала через ограждающую конструкцию на балкон, следует обратиться в Управляющую организацию.

Коммуникации, проходящие в канал от внутреннего до наружного блоков кондиционера, а также сам канал, обслуживают только одну квартиру и не являются общим имуществом дома.

Отвод конденсата от наружных блоков квартирных кондиционеров производится в квартирную систему бытовой канализации. Сброс конденсата на вентилируемый фасад и отмостку запрещен.

Запрещается выход любых коммуникаций, включая трассы хладагента, электрокабели, трубопроводов конденсата непосредственно на фасад здания.

Раз в год необходимо промывать систему дренажа для удаления образовавшейся грязи. Во время плановых осмотров не реже двух раз в год внимательно осматривать дренажную систему, не допускать коррозии, разрушения, течей.

Запрещается располагать наружные блоки кондиционирования на технических балконах/фасадах здания без положительного решения Общего Собрания Собственников и согласования в установленном законодательством РФ порядке.

7.8 Рекомендации по эксплуатации кладовой

В подвале многоквартирного дома расположены: кладовые, ИТП, насосная, помещение сетей связи, электрощитовая, венткамера, комната снегоуборочного инвентаря.

Доступ Собственников в технический подвал и блок кладовых, в которых расположена их кладовая, осуществляется посредством системы контроля удаленного доступа (СКУД) на базе домофонной системы с помощью запрограммированных брелоков.

Доступ Собственникам в технические помещения, чужие блок-секции кладовых заблокирован.

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 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

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, 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.

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 технического подвала с кладовыми не предусмотрено, кроме технических помещений.

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

В техническом подвале расположены общедомовые сети внутридомового противопожарного водопровода, 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.

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.

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.** В случае возникновения пожара срабатывает пожарная сигнализация, которая извещает о возгорании, задымлении.

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, канализации собственник должен обеспечить свободный доступ к коммуникациям.

Для вентиляции кладовок предусмотрены вытяжные системы вентиляции с естественным и механическим побуждением. Выброс отработанного воздуха осуществляется выше кровли.

Расчет воздухообменов выполнен в соответствии с требованиями Сводов Правил, а объем проходящего через клапаны расхода воздуха в единицу времени рассчитан и нет необходимости делать регулировку.

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.

Счетчик электрической энергии для всех кладовых, установлен в ВРУ электрощитовой, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных сетях переменного тока.

Счетчик электрической энергии обеспечивает 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! Собственники 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!

Меры безопасности:

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.

8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир и кладовых должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и нежилые, подсобные помещения, кладовые, балконы, места общего пользования;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- не производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования;

- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие рекомендации:

- ◆ Металлические ограждения балконов, террас через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины.
- ◆ Если на балконах, террасах посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения витражей и нижерасположенных балконов, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений.
- ◆ Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии их слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома.
- ◆ Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах (лоджиях, террасах, верандах) животных, птиц и пчел запрещается.
- ◆ Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

◆ Проезд и парковка автотранспорта на газонах, детских и спортивных площадках, тротуарах запрещена.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается** размещать на балконах тяжелые предметы, а также загромождать их предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т.п.).
- **Не допускается** хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- **Не допускается** курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.
- **Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).** (Требование правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).
- **Не допускается** на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.
- **Не допускается** самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и террас.
- **Не допускается** изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте дома во время строительства, при их ремонте и замене.
- **Не допускается** крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажштоков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.
- **Не допускается выполнение** в квартире, нежилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах и нежилых помещениях.

Действия и ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время:

К таким действиям относятся нарушения, подпадающие под определение административных правонарушений, а именно:

- а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;
- б) крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;
- в) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- д) производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;

ж) совершение иных действий.

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории г. Тюмени определяется Законом Тюменской области от 29.03.2022 г. № 3 «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Тюменской области.». К защищаемым от нарушений тишины и покоя в ночное время (период с 22.00 до 8.00 часов) помещениям и территориям относятся:

- квартиры жилых домов;
- подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования жилых домов;
- придомовые территории.

9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Жилой дом, как объект защиты, имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

♦ **Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.** В здании для защиты от проникновения огня используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком;

♦ **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл, незадымляемую лестничную клетку;

♦ **Первичных средств пожаротушения.** В здании имеется противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах в общеквартирных коридорах каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводе холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

♦ **Индивидуальных спасательных средств.**

♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общеквартирном коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в общеквартирных коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР допускается только бригаде МЧС, прибывшей на тушение пожара (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в квартирах, межквартирных коридорах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этаже, где произошел пожар и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов, межквартирный коридор и тамбур-шлюз перед эвакуационной лестницей;

♦ **Система обнаружения пожара.** Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, включенные в общий шлейф пожарной сигнализации, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся выделением тепла.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в Управляющую компанию. Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках для систем второго типа и без табло «Выход», для систем первого типа.

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрено опусканием лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только противопожарных лифтов для бригад МЧС по специальному ключу.

ВНИМАНИЕ:

● **Не допускается** снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.

● **Запрещается** загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

● Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на балкон в квартирах. Запрещается отделка балконов изнутри горючими материалами и загромождение их легкосгораемыми предметами.

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

Особенности поведения жителей и собственников при пожаре в зданиях повышенной этажности:

Каждый житель должен:

◆ следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных входных дверей;

◆ не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;

◆ не заменять на балконах межквартирные легкие перегородки на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в Аварийную диспетчерскую службу Управляющей компании!

В случае пожара или появления дыма необходимо:

◆ **НЕМЕДЛЕННО СООБЩИТЬ В ПОЖАРНУЮ ОХРАНУ ПО СОТОВОМУ ТЕЛЕФОНУ НА НОМЕР 901, ПО СТАЦИОНАРНОМУ ТЕЛЕФОНУ НА НОМЕР 01, 112**

◆ до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;

◆ сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;

При задымлении здания необходимо:

● **НЕМЕДЛЕННО СООБЩИТЬ В ПОЖАРНУЮ ОХРАНУ;**

● если позволяет концентрация дыма покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;

● при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;

● в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, плотно прикрыв за собой балконную дверь;

● ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- ◆ **НЕМЕДЛЕННО СООБЩИТЬ 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 или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- ◆ если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

Меры профилактики пожаробезопасности

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, клеивать обоями и закрывать элементами стораемой отделки.

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, утюгов, электрочайников и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройников, возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники и приборов, после использования их следует отключать от розетки.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых.

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Запрещается оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п.

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон. Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

Надолго уходя из квартиры, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки и розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины или пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение изоляции электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Причинами возникновения пожаров в помещениях являются также шалости детей и взрослых с огнем, неосторожность и беспечность при курении, а также и другие причины:

- хранение в квартире большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
- сушка белья вблизи электронагревательных приборов;
- отопление замерзших труб открытым огнем;
- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстроспламеняющихся предметов;
- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
- загромождение лестничных площадок, проходов, мест общего пользования, подвалов, балконов (лоджий) различными вещами и предметами.

Как действовать, если Вы услышали общегородской сигнал тревоги:

- ◆ отвлечитесь от Вашего занятия;
- ◆ пройдите в помещение;
- ◆ закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны, форточки и вентиляцию;
- ◆ выключите свет и электроприборы;
- ◆ слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

10. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Требования по гарантии могут быть предъявлены в пределах гарантийного срока, установленного законодательством о долевом строительстве.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также от действий третьих лиц.

Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:

- ◆ заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, помещении;
- ◆ регулировка хода окон и дверей один раз в течении первого года эксплуатации (в случае отсутствия нарушений правил эксплуатации);
- ◆ ремонт облицовки и отделки стен, полов: трещины, дефекты швов, вздутие покрытий;
- ◆ устранение недостатков/скрытых дефектов стен и полов;
- ◆ устранение недостатков/скрытых дефектов монтажа систем электроснабжения, водо- и теплоснабжения, отопления, телефонизации и иных систем, а также предусмотренного проектом оборудования;
- ◆ устранение брака технологического и инженерного оборудования в течении гарантийного срока;
- ◆ устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

Порядок гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.
3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании.

4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.
5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.
6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- ◆ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке квартиры/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- ◆ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения) или ее частей;
- ◆ собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- ◆ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- ◆ выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником квартиры/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- ◆ износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- ◆ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- ◆ собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- ◆ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- ◆ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- ◆ собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- ◆ необоснованное завышение требований к качеству.

11. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Ваш дом обслуживает – **ООО «ЮНИТ Сервис Урал»** — это динамично развивающаяся организация, осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации зданий и сооружений жилого и коммерческого назначения.

Своим главным преимуществом компания считает квалифицированные кадры, имеющие большой опыт работы в области эксплуатации недвижимости. Большинство сотрудников, как руководящего звена, так и рядовых специалистов, работает в сфере жилищно-коммунального хозяйства более 10 лет.

Опираясь на собственный положительный опыт управления многоквартирными домами, а также всестороннее изучение рынка эксплуатирующих организаций, компания ООО «ЮНИТ Сервис Урал» выработала собственные принципы успешной работы. В основе их

лежат прогрессивные методы управления, забота о комфорте клиента, демократичная ценовая политика, широкий спектр оказываемых услуг.

Служба эксплуатации Управляющей компании:

Для управления и контроля технического состояния Вашего жилого дома в управляющей компании создана Служба эксплуатации.

Служба эксплуатации контролирует работу инженерного оборудования и принимает заявки собственников по устранению дефектов (недостатков), неисправностей и повреждений в доме.

ВНИМАНИЕ: Прием заявок осуществляется круглосуточно, телефон диспетчера указан на информационном стенде. Прием заявок осуществляется в письменном виде при непосредственном обращении жильцов, через приложение Ю-ПЛЮС или устно по телефону. Регистрация заявок и контроль выполнения работ по ним осуществляются по журналу приема заявок.

Состав работ и услуг, предоставляемых ООО «ЮНИТ Сервис Урал»

Услуги по эксплуатации зданий:

- ◆ Услуги по эксплуатационному обслуживанию, диагностике технического состояния, техническому обслуживанию, текущему ремонту несущих и ограждающих строительных конструкций, фасадов, кровель;
- ◆ Содержание и текущий ремонт общего имущества;
- ◆ Ремонт и эксплуатация лифтов;
- ◆ Услуги по внутридомовому освещению мест общего пользования;
- ◆ Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
- ◆ Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем центрального отопления;
- ◆ Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения.

Жилищные услуги:

- Содержание мест (площадок, мусоросборные камеры) для накопления твердых коммунальных отходов (ТКО);
- Уборка внутри подъездных и придомовых территорий;
- Санитарно-гигиеническая очистка жилых зданий и придомовых территорий;
- Содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.

С подробной информацией о предоставлении услуг УК можно ознакомиться на официальном сайте <https://tmn.y-service.site/>

- 1. Адрес электронной почты – uksn@etalongroup.com**
- 2. Телефон Управляющей компании: +7 (3452) 63- 88- 53**
- 3. Круглосуточная диспетчерская служба: +7 (3452) 63- 88- 53**
- 4. Контакты руководства УК размещены на сайте УК.**
- 5. Контакты постпродажного обслуживания:**
 - Телефон контактного центра +7 (495) 378-88-24
 - Сайт https://etalongroup.ru/pages/for_clients_tmnl/
 - Адрес электронной почты - RC_OPO@etalongroup.com

Телефоны аварийной службы, паспортной службы, службы эксплуатации размещаются на информационных стендах.

ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

По Тюменской области и г. Тюмень

Экстренная помощь:

Единый телефон службы спасения – 112

Пожарная охрана – 01 (с мобильного 101)

Полиция – 02 (с мобильного 102)

Скорая помощь – 03 (с мобильного 103)

Аварийная служба газа – 04 (с мобильного 104)

Главное управление МЧС России по Тюменской области:

оперативный дежурный +7 (3452) 590-290, e-mail: info@72.mchs.gov.ru

Аварийно-диспетчерские службы:

Управление единой дежурно-диспетчерской службы Администрации Тюмени:
с мобильного 112 или по стационарному +7 (3452) 45-15-20

АО "СУЭНКО" (перебои в электроснабжении)

диспетчерский пункт: 8-800-700-86-72. в тоновом режиме необходимо нажать 1

ООО «Тюмень Водоканал». (холодная вода и канализация)

Повреждения водопроводной уличной сети

Центр обслуживания клиентов круглосуточно: +7 (3452) 540-940.

ОАО «УСТЭК» (перебои в теплоснабжении, повреждения теплопроводов и тд)

Диспетчерская : +7 (3452) 38-61-55

При обнаружении подозрительных предметов, имеющих сходство со взрывными устройствами, оружием и боеприпасами, нужно незамедлительно информировать:

УФСБ России по Тюменской области, телефон +7(3452) 46-16-95

УМВД России по городу Тюмени, телефоны: +7(3452) 291-600 или 02.