

## **Инструкция по эксплуатации квартир, нежилых помещений и общедомового имущества в жилом доме**

Российская Федерация, Свердловская обл., г.о. Верхняя Пышма,  
г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. № 27

ООО Спецзастройщик «ЮИТ Рифей» благодарит Вас за выбор в качестве Застройщика дома и приобретённого в нём объекта долевого строительства. Настоящая инструкция содержит всю необходимую информацию для поддержания Вашего объекта долевого строительства в комфортной и безопасной среде. Мы рекомендуем Вам внимательно ознакомиться с настоящей инструкцией и следовать указанным в ней рекомендациям. Это поможет создать необходимые удобства и микроклимат не только в стенах Вашего объекта долевого строительства, но и за его пределами.

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

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 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.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА
4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА
  - 4.1. Состав общего имущества
  - 4.2. Лестничные клетки
  - 4.3. Лифт
  - 4.4. Подъёмники вертикальный для инвалидных кресел.
  - 4.5. Придомовая территория общего пользования
    - 4.5.1. Детские и спортивные площадки
    - 4.5.2. Зеленые насаждения, газоны
    - 4.5.3. Пешеходные дорожки
    - 4.5.4. Хранение автотранспорта
    - 4.5.5. Наружные стены (фасад)
    - 4.5.6. Дополнительное оборудование фасадов
    - 4.5.7. Устройство и оборудование входов
5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР
  - 5.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери
    - 5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций
    - 5.1.2. Фурнитура
    - 5.1.3. Водоотводящие каналы
    - 5.1.4. Уплотнители
    - 5.1.5. Балконные пластиковые двери
    - 5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон
  - 5.2. Стены, пол, потолок
    - 5.2.1. Внутренние стены
    - 5.2.2. Перегородки
    - 5.2.3. Перекрытия
    - 5.2.4. Полы
  - 5.3. Балконы и лоджии
  - 5.4. Ванная комната
6. ВЕНТИЛЯЦИЯ
7. ОТОПЛЕНИЕ
8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ
  - 8.1. Общая информация
  - 8.2. Водоснабжение
    - 8.2.1. Квартирный учет расхода воды
  - 8.3. Канализация и водостоки
  - 8.4. Электрооборудование
    - 8.4.1. Общая информация
    - 8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин
    - 8.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение
    - 8.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (*счетчика*)
    - 8.4.5. Техническое обслуживание счетчика

8.4.6. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

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

### 9.1. Требования пожарной безопасности

9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности

9.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

9.1.4. Автоматический пожарный сигнализатор

9.1.5. Меры профилактики пожаробезопасности

### 9.2. Правила гражданской обороны

10.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны

10.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

10.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны

10.2.4. Сигнал общей тревоги

### 9.3. Контроль доступа (домофонная связь)

10.3.1. Назначение системы

10.3.2. Возможности системы

10.3.3. Эксплуатация системы

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

## 10. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КЛАДОВОЙ

## 11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

## 12. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

## 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1. Наименование Застройщика	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Рифей» (ООО Спецзастройщик «ЮИТ Рифей»)
1.2. ОГРН/ИНН	1196658082367 / 6686121582
1.3. Место нахождения Застройщика	624090, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Юбилейная, д. 8, эт. 1 / пом. 66:36:0000000:7185 <b>Главный офис продаж:</b> 620142, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 51а, офис 304
1.4. Режим работы застройщика	Понедельник – пятница с 8:30 до 17:30 Перерыв на обед с 12:00 до 13:00 <b>Главный офис продаж открыт:</b> Понедельник – пятница с 8:30 до 19:00 Суббота с 10:00 до 16:00 Без перерывов
1.5. Телефон, факс, электронная почта застройщика	Тел./факс: +7 (343) 367-71-72; 367-71-50 <b>Главный офис продаж:</b> Тел./факс: +7 (343) 286-05-05

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие правила по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме разработаны 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.

**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.

## Правила содержания квартир и общественных помещений

(из Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением N 170 от 27.09.2003 г.)

1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями<sup>1</sup>.

Таблица 1

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20–22	18–24 (20–24)	45–30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже	21–23	20–24 (22–24)	45–30	60	0,15	0,2
	Кухня	19–21	18–26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19–21	18–26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная комната, совмещенный санузел	24–26	18–26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для учебных занятий и отдыха	20–22	18–24	45–30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18–20	16–22	45–30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16–18	14–20	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16–18	12–22	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22–25	20–28	60–30	65	0,2	0,3

<sup>1</sup>В соответствии с требованиями п. 3.4 ГОСТ 30494–96. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1.

\* НН – не нормируется

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **ВНИМАНИЕ!** Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.

4. **ВНИМАНИЕ!** Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

5. Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), выполняется собственником принадлежащего ему помещения.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

**Конструктивная схема здания** обеспечивает его геометрическую неизменяемость, устойчивость и восприятие всех вертикальных и горизонтальных нагрузок. Вертикальные нагрузки воспринимаются перекрытиями, железобетонными стенами и пилонами. Горизонтальные нагрузки (ветровые) передаются через жесткие диски перекрытий на стены, пилоны, стены лестничной клетки и шахты лифтов. Кроме восприятия вертикальных и горизонтальных нагрузок, железобетонные пилоны, стены и монолитные перекрытия обеспечивают общую устойчивость здания.

**Несущие конструкции многоквартирного жилого дома с монолитным железобетонным каркасом и фасадом, выполнены по сертифицированной системе «СФТК»:**

Бетон класса:

B25 W8 F150 – Монолитные железобетонные фундаменты;

B25 W8 F150 - Монолитные железобетонные стены, пилоны ниже отм. 0,000;

B25 F100 – Монолитные железобетонные стены, пилоны выше отм. 0,000;



B25 F100 – лестничные марши и площадки, плиты перекрытия, лестницы, балки ЛК и площадки.

**Кровля** – с внутренним водостоком.

Состав основного покрытия кровли:

- 1 - Гидроизоляция Техноколь «Унифлекс ЭПВ» -2 слой
- 2 - Рулонная гидроизоляция «Унифлекс ВЕНТ ЭПВ» в 1 слоя
- 3 - Праймер битумный Техноколь №1
- 4 - Цементно-песчаная стяжка М150 армированная сеткой 4 Вр-1 100х100
- 5 - Керамзит до 600 кг/м.куб. по уклону
- 6 - Утеплитель – ППС 25
- 7 - Пароизоляция «Sprantex» в 1 слой
- 8 - Монолитная ж/б плита перекрытия

• Состав покрытия шахт:

- 1 - Рулонная гидроизоляция Унифлекс ЭКП в 1 слой
- 2 - Рулонная гидроизоляция Унифлекс ЭПП в 1 слой
- 3 – Праймер битумный
- 4 - Цементно-песчаная стяжка М150 армированная фиброй
- 5 – Минераловатный утеплитель «Isover» - 100 мм
- 6 - Монолитная ж/б плита.

**Наружные стены самонесущие:**

Наружные стены подвала – монолитные железобетонные, толщиной 180 мм с эффективным утеплителем из экструдированного пенополистирола «Теплекс-М (35)» (или аналога с соответствующими техническими характеристиками) толщиной 50 мм.

Внутренние стены ниже отм. 0.000:

- монолитный железобетон, толщиной 180 мм;
- кирпичная кладка из кирпича марки КР-р-пу 250х120х88/1,4НФ;
- ограждения индивидуальных кладовых из сетки-рабицы на металлическом каркасе.

Наружные стены выше отм. 0.000:

- ячеистобетонные блоки «Твинблок» толщиной 240 мм, с наружным утеплением из минераловатных жестких плит «ISOVER Фасад» толщиной 100 мм;
- монолитный железобетон, толщиной 180 мм, с наружным утеплением из минераловатных жестких плит «ISOVER Фасад» толщиной 160 мм;
- внешний слой – тонкослойная декоративная штукатурка.

Внутренние стены выше отм. 0.000:

- перегородки межквартирные – монолитный железобетон, толщиной 180 мм;
- перегородки между квартирами и МОП – стеновой блок Поревит, толщиной 180 мм СБПу-180-М150/Ф50/1,4, по ТУ 5741-001-70788900-2014 в соответствии с ГОСТ 379-2015 «Кирпич, камни, блоки и плиты перегородочные силикатные»;
- перегородки внутри квартир (межкомнатные перегородки) – листы ГКЛ (ГКЛВ) на металлическом каркасе с заполнением минераловатным утеплителем (по системе KNAUF C111, C112 или аналогов с соответствующими техническими характеристиками)

**Срок службы объекта долевого строительства**

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов:

- фундаменты – 50 лет;
- монолитный железобетонный каркас – 50 лет;
- стены из легкогобетонных блоков – 30 лет;
- стены из кирпича – 40 лет;

- оконные и балконные конструкции ПВХ и алюминиевые – 10 лет;
  - входные металлические утепленные двери в квартиру – 10 лет;
  - окраска стен и потолков полуводными эмульсионными составами – 5 лет;
  - окраска наружных оштукатуренных поверхностей полимерными составами – 6 лет;
  - трубопроводы холодной/горячей воды из стальных оцинкованных труб – 20 лет;
  - трубопроводы канализации пластмассовые – 20 лет;
  - умывальник и унитаз керамический – 20 лет;
  - трубопроводы отопления полимерные/стальные - 50 лет при постоянной рабочей температуре 70°C и рабочем давлении 10 бар/ 15 лет;
  - радиаторы отопления стальные – 10 лет при соблюдении рекомендаций производителя;
  - внутриквартирные сети электроснабжения – 25 лет;
  - розетки, выключатели – 10 лет;
- Срок службы квартиры составляет не менее 50 лет, при условии проведения капитального ремонта в срок не реже, чем один раз в 15 лет и текущих ремонтов не реже, чем один раз в 3-4 года. В случае не проведения капитального и текущих ремонтов в вышеуказанные сроки срок службы квартиры автоматически сокращается до 15 лет.

## **4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА**

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

### **4.1. Состав общего имущества**

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

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

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

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

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

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

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

- лифты;

- лифтовые и иные шахты;

- лифтовые холлы;

- коридоры;

- технические этажи;

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

2. Крыши.

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

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

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

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

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

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

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

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая:

- из вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в том числе:
  - систем диспетчеризации и автоматизации;
  - системы пожарной сигнализации;
  - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
  - системы охранно-тревожной сигнализации;
  - системы контроля и управления доступом;
  - системы охранного телевидения;
  - системы эфирного и кабельного телевидения;
  - системы структурированной кабельной сети (СКС);

- системы телефонной и дистанционной связи;
- других слаботочных систем;
- грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, прочего подъёмного оборудования;
- устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11 настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

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

## 4.2. Лестничные клетки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В здании предусмотрены выходы на кровлю из лестничных клеток непосредственно или через чердак (за исключением теплого) либо по наружным открытым или по наружным пожарным лестницам.

Управляющая компания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;

### 4.3. Лифты

Ваш жилой дом оборудован тремя лифтами OTIS грузоподъемностью 1000 кг и 400 кг. Просим вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

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

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

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

Если вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Ждите спокойно, не паникуйте!

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

## 4.4. Придомовая территория общего пользования

### 4.4.1. Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Оборудование детской площадки предназначено только для детей определенной возрастной категории.

Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

**ВНИМАНИЕ!** Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специально отведенном или другом месте.

### 4.4.2. Зеленые насаждения, газоны

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

Свежепосеянный газон также нужно беречь.

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

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

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

Владельцы озелененных территорий обязаны:

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

**ВНИМАНИЕ!** На озелененных территориях запрещается:

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



- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

#### **4.4.3. Пешеходные дорожки**

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

#### **4.4.4. Хранение автотранспорта**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.5. Наружные стены (фасад)**

Для наружных несущих стен принят монолитный железобетон толщиной 180 мм из бетона марки БСГ В25. Наружные ненесущие стены выполнены из твинблока толщиной 240 мм, межквартирные стены выполнены из стеновых блоков Поревит 180мм, перегородки из силикатных плит Поревит толщиной 80мм листов ГКЛ(ГКЛВ) на металлическом каркасе с заполнением минераловатным утеплителем (по системе KNAUF)

Наружный слой (фасад) – оштукатуренные декоративными материалами и окрашенные по технологиям «мокрый фасад» минераловатный утеплитель и пенополистирольные фасадные плиты.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

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

При устройстве кондиционирования или размещения рекламных и информационных материалов данных видов работ необходимо придерживаться норм и правил, установленных управляющей компанией и администрацией ГО Верхняя Пышма.

При эксплуатации возможно появление волосяных усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен из разнородных материалов, которые

ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при кладке и оштукатуривании. Возможно появление трещин горизонтального направления в верхних частях стен и перегородок (узел имеет деформационный материал) при наличии кратковременных процессов осадения фундаментов и изменении нагрузки на ригели, балки или плиты перекрытия.

#### **4.4.6. Дополнительное оборудование фасадов**

Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с управляющей компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- таксофоны;
- почтовые ящики;
- часы;
- банкоматы;
- кабельные линии, пристенные электрощиты.

Общими требованиями к размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий и сооружений являются:

- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определенных местах;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- безопасность для людей;
- комплексное решение размещения оборудования;
- размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.

#### **4.4.7. Устройство и оборудование входов**

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

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

В многоэтажных домах (10 этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки имеют автоматические доводчики без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю отвечают установленным требованиям.

## **5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР**

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

### **5.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери**



Остекление балконов и лоджий выполнено из алюминиевого профиля с откатными створками с одинарным остеклением толщиной 4 мм, одно стекло из которых является путем для доступа служб спасения снаружи по приставным пожарным лестницам и эвакуации при возникновении чрезвычайных ситуаций.

В проемы наружных стен устанавливаются окна и балконные двери ПВХ. Монтажные швы примыкания окон и балконных дверей утеплены монтажной пеной, защищены гидроизоляционным и пароизоляционным слоями. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе, что приведет к потере его эксплуатационных качеств.

Защитную окраску откосов следует периодически восстанавливать, тщательно очищая старую краску.

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

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

Правильное проветривание помещений:

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

Замена оконных блоков и их фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, имеющими лицензию на проведение такого вида работ. Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон и балконных дверей следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами. Поврежденную и отслоившуюся по периметру проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной останок с необходимым зазором между дверью и стеной.

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

Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

### ***Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей***

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

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности! При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и другие предметы. Рекомендуется для мытья остекления балконов и лоджий с откатными створками привлекать специализированные организации.

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

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

**ВНИМАНИЕ!** В раздвижных конструкциях витражей используется щеточный уплотнитель, и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа). В холодный период не рекомендуется осуществлять проветривание помещений квартиры через открытую балконную дверь при закрытых створках остекления балкона. При этом тёплый воздух в первую очередь заполнит помещение балкона и в виде конденсата осядет на внутренних поверхностях балкона с последующим преобразованием в лёд. Смещение «точки росы» может привести к образованию влаги и льда во внутреннем пространстве алюминиевого профиля, что способствует его деформации и разрушению креплений в сборке.



ФОТО

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

### **5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций**

#### **• Общие положения**

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

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

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

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

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

- *Эксплуатация изделий*

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

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

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

**ВНИМАНИЕ!** При эксплуатации стекла не допускаются:

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

### 5.1.2. Фурнитура

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

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

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

**ВНИМАНИЕ!** Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.

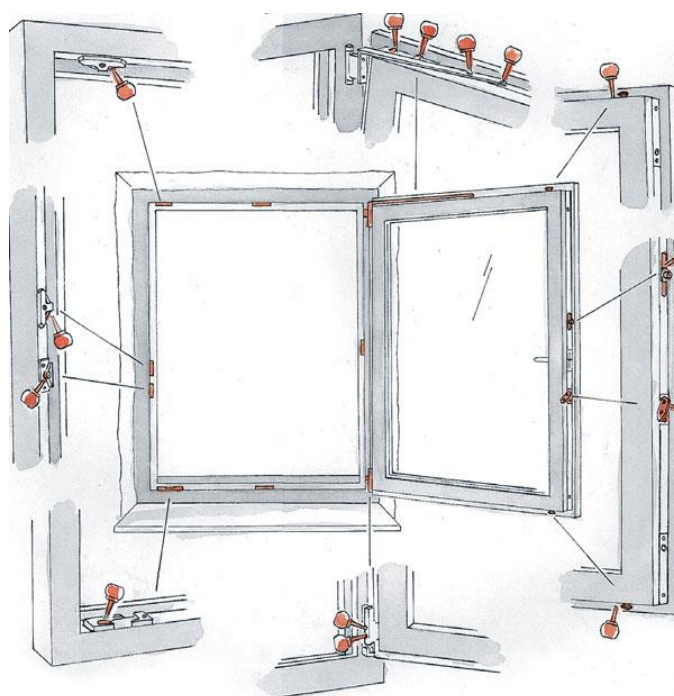


Рисунок 1

### 5.1.3. Водоотводящие каналы

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

### 5.1.4. Уплотнители

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

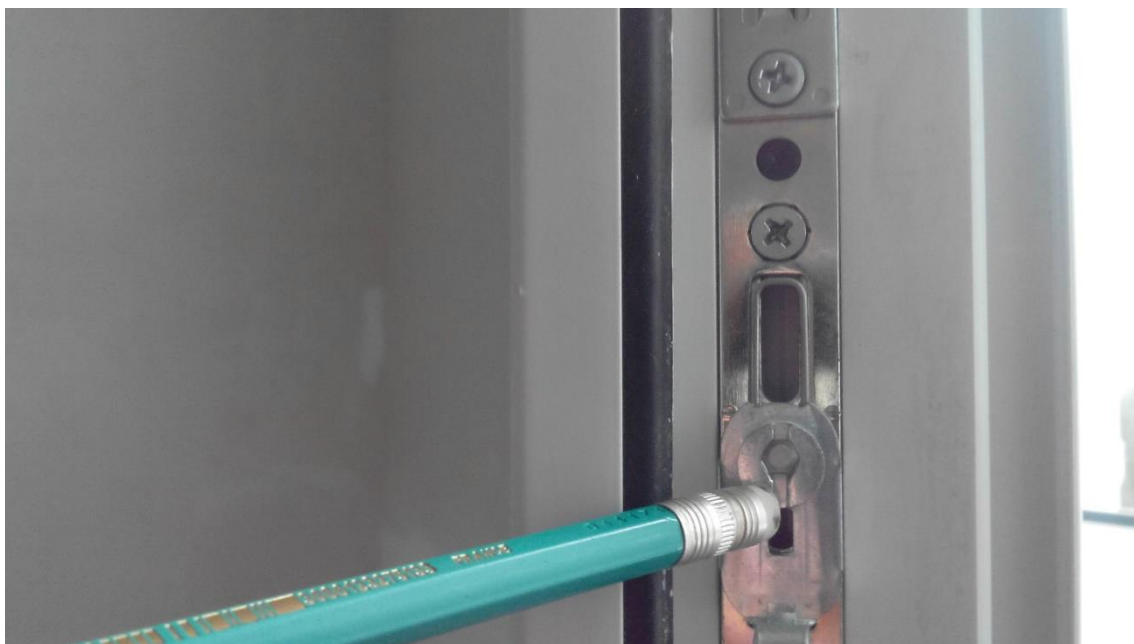
### 5.1.5. Балконные пластиковые двери

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

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

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

На балконные двери устанавливается аналогичная оконная фурнитура, которая обеспечивает прижим рамы и створки по периметру (производители предусматривают три режима работы фурнитуры, зимний, летний и нейтральное положение, в зависимости от требуемого для комфорта) и тем самым идеально защищает помещение от непогоды. Установление режима степени прижатия возможно производить самостоятельно.



**ФОТО**

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

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

#### **5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон**

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

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей **(регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами)**;
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: **сплошной, откидной или щелевой**, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного

использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **режим сплошного открывания**);

- в каждом пластиковом окне предусмотрены **водоотводящие каналы** для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

### **ВНИМАНИЕ:**

◆ **не допускается** касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;

◆ **не допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

◆ **не допускается** чистить окна и витражи острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

◆ **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;

◆ **не допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;

◆ **не допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;

◆ **не допускается** оставлять открытыми створки при сильном ветре;

◆ **не допускается** установка (замена) стеклопакетов и рам оконных/дверных с иным цветом с наружной стороны для сохранения архитектурного облика фасада.

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

<b>Неисправность</b>	<b>Возможные причины</b>	<b>Рекомендации по устранению</b>
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.
	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.



Образование конденсата	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.
------------------------	--------------------------------	---

## 5.2. Стены, пол, потолок

### 5.2.1. Внутренние стены

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

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

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

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

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

### 5.2.2. Перегородки

Перегородки выполнены из листов ГКЛ (ГКЛВ для санузлов) на металлическом каркасе с заполнением минераловатным утеплителем по системе KNAUF C111, C112. В перегородках выполнена скрытая разводка сетей электроснабжения и радиофикации, поэтому все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений. Сквозные трещины в перегородках, а также по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон гипсовыми растворами. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

### 5.2.3. Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона марки БСГ В25 толщиной 180 мм. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) – 150 кг/м<sup>2</sup>, расчетной – 195,0 кг/м<sup>2</sup>. Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле бетона заранее предусмотрены каналы из трубок ПВХ. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены при проведении бетонирования или выполняются неразрушающим методом (сверление разнокалиберными бурами).

**ВНИМАНИЕ!** Всё чаще при отделке потолков используются натяжные потолки разных производителей. Следует обратить внимание на рекомендуемые расстояния от существующей плиты перекрытия до натяжного потолка. При монтаже наружных стен из лёгких бетонных блоков (твинблок) в монолитных домах к устройству принят верхний

узел примыкания наружных и внутренних стен к плите перекрытия или ригелю. Размер данного узла составляет до 50 мм по высоте, выполняется с использованием сжимаемого материала (вилатерм, порилекс, монтажная пена). Снаружи оштукатурен фасадным клеем и закрыт фасадом, изнутри оштукатурен смесями для внутренней отделки. Удерживающие свойства данного узла на вырывание крепежных изделий очень слабые поэтому, если возникает необходимость установки гардин максимально близко к потолку, то следует использовать потолочные крепления. В подобном случае с устройством натяжного потолка возможен вариант с использованием фальшригеля из гипсокартона (багет).

#### 5.2.4. Полы

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

**ВНИМАНИЕ!** В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия. Возможно появление трещин на потолках в месте сопряжения монолитных участков и пустотных плит, в зоне рустов (место стыков пустотных плит перекрытия), поэтому не следует выравнивать русты в один уровень потолка и наклеивать обои, необходимо понаблюдать за процессами усадки.

### 5.3. Балконы и лоджии

Проектом предусмотрены следующие конструкции балконов и лоджий: перекрытия – монолитный железобетон, неразрывно связанный с перекрытием всего этажа толщиной 180 мм, ограждения – кирпичные толщиной 120 мм, армированные с дополнительным усилением и стойками опор.

Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на пол лоджий и балконов – 150 кг/м<sup>2</sup>, расчетной – 195 кг/м<sup>2</sup>. Так как проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, цветочные ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений лоджий и балконов.

При эксплуатации не допускается:

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

На внутренней и внешней сторонах ограждения балконов и лоджий не предусмотрена установка оборудования кондиционирования воздуха.

### 5.4. Ванная комната

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

*Как бороться с влажностью в ванной комнате*



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

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

## 6. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция жилой части здания предусмотрена принудительная вытяжная из помещений санузлов и кухонь. Вентиляционные каналы выполнены из бетонных блоков КСР-ПС 1К. КСР-ПС 2К. Вентиляционные каналы имеют выход на кровлю и оборудованы крышными вентиляторами.

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон. Расчетный режим системы вентиляции с естественным побуждением является температура +5 °С.

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

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, уменьшать расчетные сечения решеток каналов, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается. При установке кухонной вытяжки важно помнить, что её присоединение к вент. каналу не допускается, использовать рециркуляционный тип вытяжки.

Не допускается установка дополнительных канальных вентиляторов и аналогичных устройств в каналы помещений квартир, где они не предусмотрены расчётами. Не допускается установка кухонных вытяжек с врезкой в вентиляционный канал. Так же установка такого оборудования с повышенной мощностью. Это может привести к возникновению обратной тяги (обрушению тяги) одного из каналов и перетокам из квартир, расположенных выше или ниже по Вашим вентиляционным стоякам.

**ВНИМАНИЕ!** Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться рекомендациями инструкции. Важно знать, что при устройстве естественной (приточно-вытяжной) вентиляции, а именно определение размеров (сечений) коробов и горизонтальных квартирных участков, руководствуются расчётами по объёму помещений и их назначению, типами наружных ограждающих конструкций, в том числе и оконных. Изменения в размерах каналов вентиляции приведут к изменению объёма отводимого воздуха, с последующим повышением влажности в квартире и образованием плесени и грибка.

## 7. ОТОПЛЕНИЕ

В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления. Горизонтальная разводка от стояков, расположенных в квартире до приборов отопления сделана в стяжке черного пола из трубы из сшитого полиэтилена с обжимными фитингами, защищаемых гофрированной

трубой. На подающем и обратном стояках отопления размещён квартирный узел учета тепла Ридан РУТ-01.

Для регулировки температурных параметров работы приборов отопления встроены терморегуляторы с термостатическими элементами (передаются собственнику при приёмке квартиры).

Теплоснабжение здания осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома.

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

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

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

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

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

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

**ВНИМАНИЕ!** Для снятия показаний прибора учета тепла необходимо ознакомиться с инструкцией, прилагаемой к паспорту изделия и передаваемой собственнику по акту передачи имущества и оборудования квартиры. Прибор имеет заводской номер и рассчитан на длительную работу. Имеет несколько параметров контроля в том числе температура теплоносителя, разница в температуре подающей и обратной магистрали квартиры, текущий объем, количество потребленной энергии за весь период времени с момента установки МВт/ч (MW/h). Последний показатель и есть значение, которое передается для дальнейшего расчета в Управляющую компанию. Разница текущих и предыдущих показаний, умноженная на коэффициент 0,8598, покажет количество Гкал, потребленных за отчетный период.

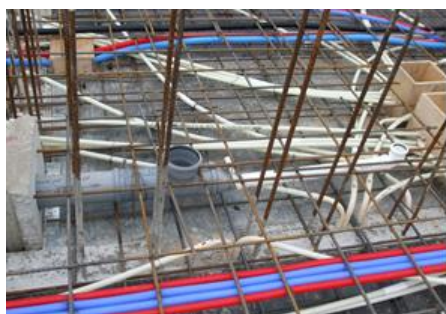
**ВНИМАНИЕ!** Отключение приборов отопления, частичное или полное завешивание поверхности прибора бельём, устройство дополнительных экранов приводят к уменьшению конвекции нагретого воздуха в помещении, особенно около оконных конструкций. Результатом этих действий является повышенная влажность в помещениях и осаждение конденсата на стеклопакетах с последующим стеканием на подоконники. Продолжительное образование влаги неизбежно приведёт к повреждению чистовой отделки откосов и стен в местах сопряжения с подоконной доской и с большой вероятностью появления плесени и грибка. В совокупности с перекрытыми вентиляционными каналами квартиры, риск повреждения чистовой отделки и имущества от плесени и грибка возрастает многократно, а места их распространения могут появиться в верхних и нижних углах помещений у наружных стен квартиры.

## 8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

### 8.1. Общая информация

#### Памятка для жильцов:

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



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

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

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

### 8.2. Водоснабжение

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом. В подвальном помещении предусмотрена насосная повысительная станция. Согласно требованиям СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 в квартирах предусматриваются пожарные краны для первичного пожаротушения на ранней стадии с пожарным рукавом.

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из полипропиленовых труб.

Система горячего водоснабжения – централизованная от индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома.

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

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции должны быть заключены в гильзы. Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками типа СГВ-15 (ООО ПКФ «Бетар»). В санитарных узлах подводка к приборам предусмотрена открытой из полипропиленовых труб, что делает систему водоснабжения доступной для осмотра и ремонта.

### **ВНИМАНИЕ!**

- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы путём размещения магистралей в составе заливного пола систем ГВС и отопления, заменять диаметры подводов к приборам.

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

- Собственник может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов на импортное оборудование следует производить согласно инструкции на данное оборудование. При решении собственником установить бытовое водонагревательное оборудование для автономного обеспечения ГВС, необходимо предусмотреть обязательное наличие обратного клапана на системе ГВС после вводного вентиля. Место размещение такого оборудования требует наличия достаточно прочного основания, соответствия стен по нагрузке и удобства обслуживания. Важно помнить, что водонагревательное оборудование имеет долгий срок службы и соответственно соединения, которые используются для его подключения так же должны быть выполнены с этим учётом. То есть материалы подводящих трубопроводов следует выбирать из соображений долговечности и безопасности.

- Эксплуатацию счетчиков, кранов, фильтров производить согласно инструкции. Не рекомендуется закрывать несъёмными коробами проходы горизонтальных и вертикальных участков коммуникаций, что препятствует своевременному обнаружению протечек, повреждений и плановым осмотрам систем.

- Периодически (2 раза в год) очищать фильтры грубой очистки на вводах в квартиру.

- При замене отечественной запорной арматуры на импортную, рабочее давление данной арматуры должно соответствовать параметрам отечественной арматуры и качеству по ГОСТу.

- При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

#### **8.2.1. Квартирный учет воды**

В Вашей квартире установлены счетчики горячей и холодной воды СГВ-15 ООО ПКФ «Бетар», предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения.

Принцип работы счетчика состоит в измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием потока протекающей воды.

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

### Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха – от +5 до +50 °С.
- Относительная влажность при температуре +35°С – 80 %.
- Атмосферное давление – от 84 до 106,7 кПа.
- Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
- Перед счетчиками установлены фильтры грубой очистки.
- Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы.
- При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок, указанный в паспорте фильтра).
- Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.
- Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.
- Межпроверочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – 5 лет.

Таблица 2

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

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Отпотевают пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

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

#### **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.

### **8.3. Канализация и водостоки**

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

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

Сеть внутреннего водостока (дождевая канализация) смонтирована из НПВХ труб.

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

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

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

- строительные смеси и строительный мусор при выполнении ремонтных и отделочных работ;
- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;



- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т. д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

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

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

## 8.4. Электрооборудование

### 8.4.1. Общая информация

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

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

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями, однофазным двух-тарифным прибором учета электроэнергии на каждую квартиру

Групповые автоматы на освещение, на розеточные сети и на электроплиту расположены в помещении квартиры в квартирном щите (ФОТО).



ФОТО

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию:

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

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

**ВНИМАНИЕ!** Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкеров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии



с установленными требованиями. Кабели и провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечении заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам, смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется 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.

В вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции, в теле перегородок под штукатурным слоем, в составе черновых полов в защитной ПВХ трубе) электропроводка, выполненная медными проводами разного сечения, в зависимости от группы потребителей.

В санузлах предусмотрены розетки для подключения электрического полотенцесушителя, стиральной машины и накопительного водонагревателя с отдельным устройством защиты отключения в квартирном электрическом щите.

**ВНИМАНИЕ!** Для исключения аварийной ситуации:

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

- перед выполнением работ связанных со сверлением отверстий, устройством штраб, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) – необходимо уточнить в Управляющей компании возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

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

Не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

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

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

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

**Что можно делать без специалиста**

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

**ВНИМАНИЕ!** Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

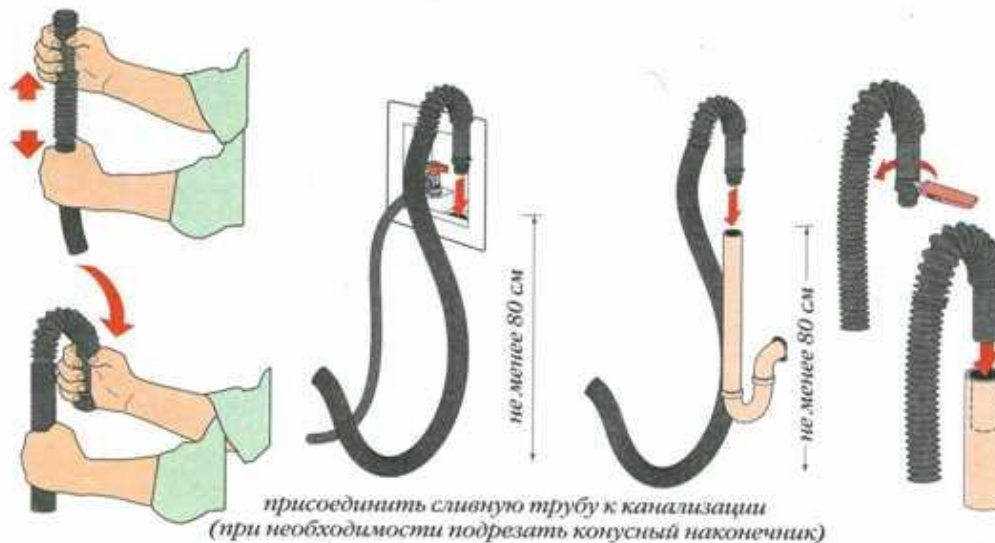
**ВНИМАНИЕ!** Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

#### 8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин

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

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

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



#### 8.4.3. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в этажном щите, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока. Электрический счетчик является собственностью самого собственника и не является общедолевой собственностью, поэтому управляющая компания не несет ответственности за сохранность и содержание счетчика.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха – от минус 40 до 55 °С;
- относительная влажность окружающего воздуха – 30–98 %;

- атмосферное давление – от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.);

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители специализированной организации, согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к вашему электросчетчику. Рекомендуем во избежание возможных недоразумений при ежемесячном снятии показаний с электросчетчиков обращать внимание на дату и время, которые показывает в момент снятия счетчик. Возможны сбои программирования счетчика.

#### 8.4.4. Техническое обслуживание счетчика

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

**ВНИМАНИЕ!** Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации (например, Горэлектросети).

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

Пломбирование счетчика производится посредством соединения проволоки пломбировочной отверстия крышки и отверстия винта, навешивания пломбы.

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

#### 8.4.5. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

Таблица 3

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

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

### **9.1. Требования пожарной безопасности**

#### **9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств**

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

2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

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

5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

7. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

9. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

11. Признаки неисправности электропроводки:

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

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

13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

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

16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

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

19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);
- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т. к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

### 9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности



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

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

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

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

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

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

При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проема через 15–20 мин. от начала пожара в помещении может распространиться вверх по балконам, лоджиям, оконным переплетам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях вышерасположенного этажа.

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



**Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:**

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

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

**В случае пожара или появления дыма необходимо:**

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

**При задымлении здания необходимо:**

- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.
- При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:
- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т. к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

**При пожаре в кабине лифта необходимо:**

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

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО также, как и от СО<sub>2</sub>, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

### **9.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре**

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

Одна из самых страшных катастроф, вмешивающихся в жизнь людей, – пожар. При пожаре в жилых домах и квартирах могут погибнуть не только материальные ценности, но и люди.

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

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

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

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

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

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

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

- **водопроводная линия, оборудованная шлангом (длина от 15 метров), – для тушения локальных небольших возгораний – для других целей применять категорически запрещается!**

**ВНИМАНИЕ!** При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

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

**Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:**

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверке технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;

- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в Управляющей компании, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

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

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

#### **9.1.4. Автономный дымовой пожарный извещатель**

Автономный дымовой пожарный извещатель работает на батарейках «Крона», обычной батарейки хватает примерно на год. Возьмите за правило ежегодно менять батарейку, всегда в определенный день, например, 11.02. – так проще запомнить.

Автономный дымовой пожарный извещатель всегда должен быть исправен. Исправность проверяется примерно 1 раз в месяц или после длительного отсутствия жильцов.

##### **Что делать при пожаре:**

- СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.
- ПРЕДУПРЕДИТЕ других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
- СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному УК.

#### **9.1.5. Меры профилактики пожаробезопасности**

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

## **9.2. Правила гражданской обороны**

### **9.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны**

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

- планируют и организуют проведение мероприятий по гражданской обороне;



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

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

### 9.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

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

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

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

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

### 9.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны

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

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

– специальной обработки одежды и транспортных средств.

Отправляясь в убежище или в противорадиационное укрытие:

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

#### 9.2.4. Сигнал общей тревоги



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

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

*Пробный сигнал:* ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 сек.

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

**Если вы услышали сигнал тревоги:**

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

### 9.3. Контроль доступа (домофонная связь)



#### 9.3.1. Назначение системы

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

### 9.3.2. Возможности системы

Домофонная связь позволяет осуществлять:

- двухстороннюю связь:
  - между жильцами (далее – абонент) – посетителями и разрешать вход в подъезд;
  - диспетчер – абонент;
  - диспетчер – посетитель;
- дистанционное открывание входной двери: из квартиры, используя кнопку доступа, установленную в квартирном переговорном устройстве (далее – КПУ).

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

### 9.3.3. Эксплуатация системы

В вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем или диспетчером.

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

- «Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель;
- «Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке КПУ.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

**ВНИМАНИЕ!** Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.

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

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории города определяется статьей 37 закона Свердловской области от 14 июня 2005 года № 52-ОЗ (с изменениями на 10 июня 2010 года) о совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан.

Совершение в жилых помещениях, помещениях общего пользования в многоквартирных домах, на расстоянии ближе чем сто метров от жилых домов, зданий, в которых размещаются организации, осуществляющие деятельность в сфере образования, здравоохранения и (или) социального обслуживания населения с круглосуточным или ночным пребыванием граждан, а также организации, оказывающие гостиничные услуги, действий, нарушающих тишину и покой граждан, в том числе использование пиротехнических изделий, производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), в период с 23:00 до 8:00 по местному времени, а равно производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18:00 до 11:00 по местному времени, – влечет наложение административного штрафа.

## 10. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КЛАДОВОЙ

В подвале многоквартирного дома расположены: кладовые, ИТП, насосная, помещение сетей связи, электрощитовая.

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

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

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

К таким вещам отнесены:

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

При этом **исключается хранение любых взрывоопасных веществ и материалов.**

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

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

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

**ВНИМАНИЕ!** Запрещается выгораживать помещения кладовых строительными конструкциями перекрывая пространство над кладовой сверху для сохранения

**возможности вентиляции объема помещения кладовой, в помещении кладовой запрещается устройство мастерских и осуществление прочей подобной хозяйственной деятельности, а также самостоятельное обустройство розеток.**

**ВНИМАНИЕ!** 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 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. Канализационный стояк на последнем этаже переходит в вытяжную канализационную трубу, которая выводится выше кровли на 0,15 м.

### **Сети внутридомового противопожарного водопровода**

В техническом подвале расположены транзитные общедомовые сети и оборудование противопожарного водопровода. Система трубопроводов противопожарного водопровода не заполнена водой и находится не под давлением. В случае возникновения пожара срабатывает пожарная сигнализация и включаются насосы пожаротушения, которые расположены в помещении насосной, либо от кнопки вручную. Для обеспечения пожаротушения в подвале установлены пожарные шкафы с рукавами.

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

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

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

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

## 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.

## 11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Собственникам объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства. На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.



**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, помещения;
- ◆ регулировка хода окон и дверей один раз в течение первого года эксплуатации (в случае отсутствия нарушений правил эксплуатации);
- ◆ фиксация отошедшего плинтуса, наличников, карнизов, настенного крепежа и пр. – один раз в течении первого года эксплуатации дома;
- ◆ 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 течение 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 или напрямую Застройщику (в канцелярию), 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 первичного осмотра.
3. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом первичного осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.
4. 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.
5. 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 третьими лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- ◆ необоснованное завышение требований к качеству.

## **12. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ.**

- **Пожарная охрана, единый телефон службы спасения 101**
- **Единый телефон службы спасения 112**
- **Полиция 102**
- **Скорая помощь 103**