



## **Правила**

**по эксплуатации объекта долевого строительства (квартир и  
нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме  
по адресу: Россия, г. Санкт-Петербург,  
муниципальный округ Лиговка-Ямская,  
Кременчугская улица, дом 21, корпус 3, строение 1.**

" 10 " апреля 2017 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Информация о Застройщике.
2. Общие положения.
3. Сведения об основных конструкциях дома.
4. Правила пользования общим имуществом дома.
  - 4.1. Лифты.
  - 4.2. Фасады зданий, окна и витрины.
5. Правила проведения строительного-ремонтных работ в доме.
6. Окна и двери.
  - 6.1. металлопластиковые окна ПВХ.
  - 6.2. Двери.
  - 6.3. Балконы и лоджии.
7. Сведения об инженерных системах квартир.
  - 7.1. Электроосвещение и электрооборудование.
  - 7.2. Системы связи.
  - 7.3. Вентиляция.
  - 7.4. Центральное отопление.
  - 7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.
  - 7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом.
8. Санитарно-эпидемиологические требования.
9. Требования пожарной безопасности.
10. Гарантийное обслуживание.
11. Ваша Управляющая компания.
12. Экстренные телефоны.

### 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

<b>Наименование застройщика:</b>	<b>АО ССМО «ЛенСпецСМУ»</b>
<b>Адрес местонахождения:</b>	197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.2, литер А
<b>Режим работы:</b>	Понедельник-пятница с 8.00 до 17.00, суббота, воскресенье – выходные дни
<b>Телефон, факс, электронная почта</b>	тел. (812) 380-05-25, Факс: (812) 380-05-29 lenspecsmu@etalongroup.com
<b>Сведения о государственной регистрации:</b>	зарегистрировано решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт - Петербурга № 31502 от 28.12.1995 года, регистрационное свидетельство № 22446 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 78 № 000853954, дата внесения записи 28 октября 2002 года)
<b>Информация о постановке на учет в налоговом органе:</b>	ИНН 7802084569, КПП 781401001. Поставлено на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации 07.03.2013 г. в налоговом органе по месту нахождения: Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 26 по Санкт-Петербургу
<b>Информация о лицензируемой деятельности:</b>	Деятельность не подлежит лицензированию.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

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

### ***Обращаем Ваше внимание, что:***

- Действует единый порядок согласований переустройства и перепланировок, в соответствии с которым, разрешение на перепланировку дает районная межведомственная комиссия – МВК. Для этого в МВК необходимо представить проект, разработанный лицензированной проектной организацией и согласованный с балансодержателем дома (Управляющая организацией) и с государственной пожарной инспекцией. Кроме того МВК может затребовать у собственника квартиры или помещения иные документы, которые посчитает необходимыми в зависимости от конкретной ситуации, как например: согласование с «Ленэнерго», архитекторами дома, согласие соседей на перепланировку. Разрешение на перепланировку для выполнения строительно-отделочных работ действует один год. После выполнения работ, объект должен быть предъявлен МВК для получения Акта приемочной комиссии и оформления нового Паспорта на квартиру.

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

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

**ВНИМАНИЕ!** Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо

установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

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

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

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

**Конструктивная схема жилых секций** многоквартирного жилого дома – колонно-стенная. Пространственная жесткость здания обеспечивается горизонтальными дисками перекрытий и диафрагмами жесткости, функции которых выполняют монолитные железобетонные стены, идущие с заглубленного этажа. Колонны и стены имеют жесткую заделку в ростверки.

**Несущими конструкциями многоквартирного жилого дома** с монолитным железобетонным каркасом и навесным вентилируемым фасадом средней и повышенной этажности со встроенными помещениями и автостоянками являются:

- железобетонные фундаменты (ростверки) – плитно-ребристые монолитные железобетонные ростверки на сваях (бурунабивные) из бетона класса В25, W6, F100 армированные арматурой класса А400С и А500С;
- стены внутренние и наружные, лестнично-лифтовой узел, колонны, балки, пилоны – монолитные железобетонные из бетона класса В30 на нижних этажах, на верхних этажах – из бетона класса В25, армированные плоскими сетками с арматурой класса А400С и А500С;

Колонны – монолитные железобетонные сечением 500 х 500; 600 х 600; 800\*400 мм.

Стены - монолитные железобетонные толщиной 160 мм., 200 мм., 250 мм., 300 мм.

Шахты лифтов – монолитные железобетонные толщиной 160 мм.

- плиты перекрытий – плоские монолитные железобетонные, толщиной над подземным этажом 250 мм. Толщина плит надземной части 220 мм из бетона класса В25-В30, армированные арматурой класса А400С и А500С.

**Кровля** – плоская совмещенная эксплуатируемая и не эксплуатируемая с внутренним водостоком. Покрытие парапета выполнено из стальных листов с порошковым покрытием.

**Лоджии** в квартирах остекленные. Алюминиевые конструкции с полимерно-порошковым покрытием, стоечно-ригельные, в 1 стекло.

#### **Внутренние стены и перегородки:**

- из монолитного железобетона;
- из силикатных блоков- 80мм., 130мм. на специальном клее (сухая смесь на основе цемента, фракционных песка и полимерных добавок);
- из кирпича керамического пустотелого М125, толщиной 120мм., 250 мм.

#### **Наружные стены самонесущие:**

- ◆ Наружные стены дворовых фасадов, наружные стены в лоджиях представляют собой утепленную, оштукатуренную и окрашенную конструкцию по монолитному железобетону

толщиной 200-250 мм. или кирпичу толщиной 250 мм. пустотелому М-125, на растворе М-75.

◆ Наружные стены уличных фасадов представляют собой вентилируемый фасад с утеплителем и воздушным зазором по монолитному железобетону толщиной 200-250 мм. или кирпичу толщиной 250 мм. полнотелому М-125, на растворе М-75.

Перемычки в стенах, перегородках железобетонные, керамзитобетонные, металлические.

#### 4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

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

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

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

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

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

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

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

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

также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

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

**Не допускается** курение в помещениях общего имущества Дома.

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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

**Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:**

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

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



**Запрещается** производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

**При нарушении Собственниками или другими Проживающими настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.**

#### 4.1. Лифты

**Лифт** (пассажирский или грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущаяся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В жилом многоквартирном доме установлены лифты «OTIS»56 грузопассажирский грузоподъемностью 1000 кг. и пассажирский грузоподъемностью 400 кг.

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

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

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: а) наименования лифта (по назначению); б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в) регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

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

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке.

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

**ВНИМАНИЕ, не допускается:**

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

**Категорически запрещается:**

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

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

#### 4.2. Фасады зданий, окна и витрины

*В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, утвержденных Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 г. № 1135:*

- ◆ Собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих квартир и помещений.
- ◆ Устройство и оборудование окон и витрин осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурного задания, выдаваемого КГА.
- ◆ Защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с Пожарным надзором.
- ◆ Собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.
- ◆ Любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны согласовываться с КГА и Управляющей компанией.

***Основными видами дополнительного оборудования являются:***

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

◆ **Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:**

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

◆ **Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:**

- на кровле зданий и сооружений (крышные кондиционеры с внутренними воздухоотводными каналами);
- в верхней части оконных и дверных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи);
- на дворовых фасадах – упорядоченно, с привязкой к единой системе осей на фасаде;
- на лоджиях, в нишах – в наиболее незаметных местах;
- в арочных проемах на высоте не менее 3.0 м от поверхности земли.

◆ **Размещение антенн не допускается:**

- на лицевых и угловых частях фасада;



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

- на кровле, дворовых фасадах, просматривающихся с улицы;
- на ограждениях балконов и лоджий.

### ♦ **Размещение антенн допускается:**

- на кровле зданий и сооружений – компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы (при необходимости с устройством ограждения);
- на дворовых фасадах, глухих стенах, не просматривающихся с улицы;
- на дворовых фасадах – в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка с осью верхней границы проема.

♦ **Размещение видеокамер** наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколе балконов – **не допускается.**

♦ Дополнительное оборудование, внешний вид, размещение и эксплуатация которого, наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства жителям и пешеходам, подлежат демонтажу в установленном порядке.

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

## 5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ

### **Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом:**

**В будние, выходные и праздничные дни – с 09.00 до 20.00 часов** (перерыв с 12.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей).

♦ Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 07.00 до 22.00, на любом транспорте. Время разгрузки:

- грузовая машина не более 1,5 часов;
- легковая машина не более 30 мин.

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

♦ Вывоз строительного мусора с территории Дома производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

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

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

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

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

**При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

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

## **6. ОКНА И ДВЕРИ**

### **6.1. Металлопластиковые окна ПВХ**

В Вашем доме установлены окна металлопластиковые из ПВХ профиля, однокамерный стеклопакет с поворотно-откидным открыванием, с энергосберегающим стеклом и климатическим клапаном «Air-Vox». Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ.

Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов.

**ВАЖНО!** Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. АО ССМО «ЛенСпецСМУ» не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

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

**Оконные и балконные блоки выполнены из металлопластиковых трех-камерных профилей с двухкамерным стеклопакетом с энергосберегающим стеклом.**

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

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

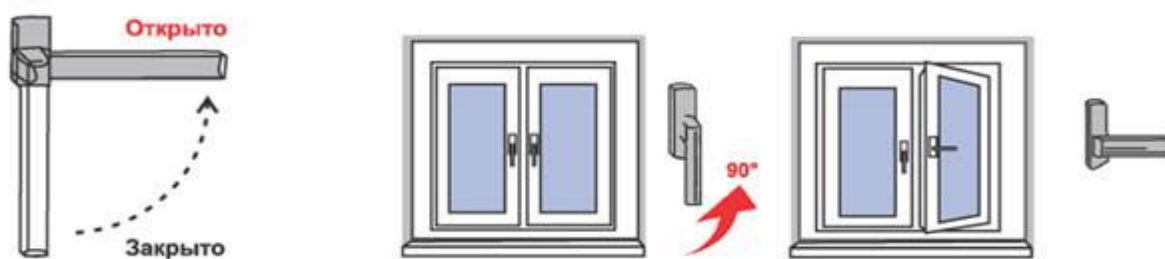


Рис. 1

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

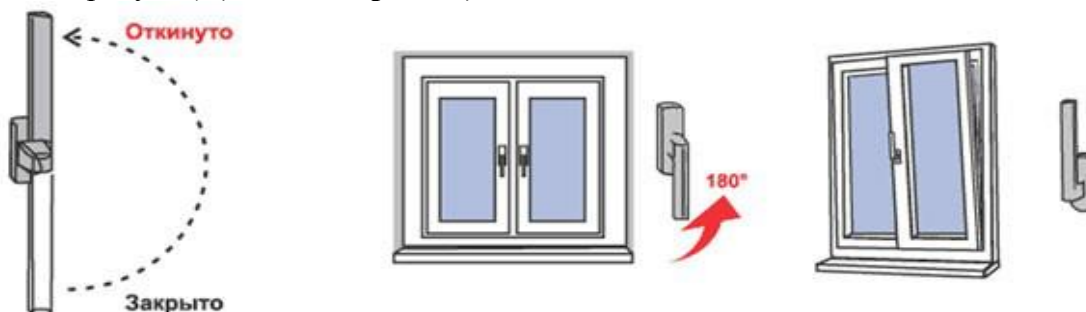


Рис. 2

3) Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

4) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из

положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3). При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).



Рис. 3

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

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

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

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

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

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

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

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (**регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами**);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие

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

мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;

- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: **сплошной, откидной или щелевой**, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **режим сплошного открывания**);

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

**ВНИМАНИЕ:**

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

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

- ◆ не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

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

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

- ◆ не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

<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.
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.



## 6.2. Двери

Двери входные:

- в квартиры – металлические (дверной блок стальной, внутренний, однопольный, с замкнутой коробкой, класс прочности МЗ;
- в нежилые помещения- витраж с дверью в алюминиевом переплете с однокамерным стеклопакетом из закаленного стекла.

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

### 6.2.1. Металлические двери

#### Рекомендации по эксплуатации:

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

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

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

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

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

## 6.3. Лоджии

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов в Санкт-Петербурге п. 6.1.1 «Под устройством и оборудованием балконов и лоджий понимается комплекс элементов архитектурного решения, технического оснащения, оформления балконов и лоджий на фасадах».



- ◆ Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с КГА и Управляющей компанией.
- ◆ Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых балконов и лоджий или ликвидация существующих не допускаются.
- ◆ Изменение устройства и оборудования лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с КГА и Управляющей компанией.

Конструкции ограждений лоджий выполнены из алюминиевых профилей. Проектом монтажа холодных витражей предусматривается не герметичная заделка примыканий и как следствие возможно попадание осадков в виде дождя и снега.

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами.
- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.
- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а так же на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, что бы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
- Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.
- Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по проекту и согласованию с Управляющей компанией.

#### **ВНИМАНИЕ! Запрещается:**

- прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, это может привести к их повреждению;
- Самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т.п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и как следствие – снятия всего витража с гарантии;
- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.

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

## **7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР**

### **7.1. Электроосвещение и электрооборудование**

В Вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполненная медными проводами ВВГ в соответствии с проектом, СНиП и ПУЭ.

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ (ЩРЭ-14-УХЛ4, ОАО «Электромонтаж-55»). В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру.

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (ЩК) – монтажный бокс (ЩК-1М, ЩК-3М, ЩМА, IP-31, «Электромонтаж-55»). В щитах смонтированы двухтарифные счетчики электронного типа и аппараты защиты, включая и вводное устройство защитного отключения – УЗО.

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

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

Для дополнительной защиты пользующихся ванной от поражения «блуждающими» токами, в ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП), т.е. специальный прилив на корпусе ванны или поддона душевой кабины должен быть при их монтаже присоединен медным проводом сечением не менее 4 мм<sup>2</sup> к специальной колодке системы ДУП.

**ВНИМАНИЕ!** Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика может выполняться нанятым собственником квалифицированным электротехническим персоналом, *а пломбирование счетчика, должно выполняться только уполномоченным представителем «Петроэлектросбыт».*

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

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

#### ***Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:***

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



Рис.4

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

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

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

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

При устройстве электрических сетей использованы следующие типы кабелей:

- кабель с медными жилами ВВГ 3\*2,5 в трубке ПВХ25-сеть в квартире от квартирнного щитка, группа освещения, группа штепсельных розеток;
- кабель с медными жилами ВВГ 3\*6; ВВГ 5\*4 в трубке ПВХ25- сеть в квартире от квартирнного щитка, группа электроплиты;
- кабель с медными жилами ВВГ 3\*10; ВВГ 5\*6 в трубке ПВХ32- сеть от этажного распределительного щитка до квартирнного щитка;
- кабель с алюминиевыми жилами АВВГнг-LS – питающие сети от ГРЩ до этажных щитков, стояки квартирнного освещения.

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

При разработке схем квартирных щитков применено:

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

Применены три типа квартирных щитков:

- на однокомнатные квартиры и студии – на 4 группы;
- на двух-трехкомнатные квартиры – на 6 групп;
- на четырехкомнатные квартиры – на 8 групп.

В квартирах выполнена установка:

- розеток в ванных комнатах со степенью защиты IP44, высота установки 1.0 м от уровня пола;
- в жилых комнатах высота установки розеток 0.3 м от уровня пола;
- на кухне – 1.0 м, разъем для подключения электроплиты – 0.7 м.;
- выключателей на высоте- 0,9 м. от уровня пола;
- квартирнного щитка на высоте 1,6 м;
- электрического звонка U-220 В, над входной дверью.

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

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

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественный заземлитель - стальная арматура железобетонного фундамента здания. Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов - установлена коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, металлических труб водопровода, канализации, вентиляционных коробов.

### **Рекомендации по эксплуатации:**

- ◆ в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- ◆ проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- ◆ эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

### **Технологический регламент по замене квартирных электросчетчиков, находящихся на гарантии.**

В случае выхода из строя квартирного электросчетчика, находящегося на гарантии собственнику квартиры необходимо:

1. Обратиться в Петрозэлектросбыт с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.
2. Обратиться в Управляющую компанию для уточнения контактного телефона электромонтажной организации, производившей установку счетчика.
3. Подать заявку в электромонтажную организацию на вызов электрика.
4. Обеспечить доступ электрика в квартиру в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

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

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

### **ВНИМАНИЕ:**

- Запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру:
  - квартира общей площадью до 100 м<sup>2</sup> - мощность 10 кВт;
  - квартира общей площадью более 100 м<sup>2</sup> - мощность 14 кВт;
  - нежилое помещение – мощность из расчета 0,1 кВт на 1 м<sup>2</sup> общей площади.
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- Не допускается устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту запрещается.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

## **7.2. Системы связи**

Этажные щиты оборудованы абонентскими коробками кабельного телевидения, телефона (интернета). Квартиры оборудованы радио-розетками.

### **Телефонизация:**

В Вашем доме предусмотрена 100% телефонизация квартир, которая обеспечивается путем использования технологии цифрового абонентского доступа.

Распределительные коробки с плитами смонтированы в монтажных боксах, установленных поэтажно.

### **Радиофикация:**

Ваш дом подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания – сигнал передается по проводам.)

Ввод сети радиофикации выполнен кабелем проложенным в стальной трубе (до стояка). Вертикальная (стояковая) разводка выполнена кабелем, проложенным в стальных трубах, совместно с телевизионным и телефонным кабелями. Подключение провода к радио розеткам и ограничительным коробкам, установленным в шкафу, выполнено шлейфом безразрывно. Радио розетки установлены на кухне и смежной с ней комнате на высоте 0.3 м от чистого пола.

### **Телевидение:**

В Вашем доме предусмотрена система коллективного приема кабельного телевидения с диапазоном рабочих частот 17 – 862 МГц. В состав домовой распределительной сети включаются: - оптический приемник, - усилители домовые, - ответвители магистральные, - разветвители абонентские, - соединительные кабели.

### **Контроль доступа (домофонная связь):**

В Вашем доме предусмотрена возможность подключения квартир к системе контроля и управления доступом. Система предназначена для: ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов.

Система позволяет:

- осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем и разрешать вход в подъезд используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве (КПУ);
- жилец может связаться с постом охраны по трубке домофона из своей квартиры;
- посетитель или жилец может связаться с постом охраны с помощью домофона у входной двери в подъезд (нажать кнопку вызова «Консьерж»).

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

### **Эксплуатация системы:**

При поступлении звукового сигнала на квартирное переговорное устройство (КПУ) абонент должен принять решение по проходу посетителя в подъезд:

- ◆ «Запрет на вход» - установить обратно трубку на место в держатель КПУ;
- ◆ «Разрешение на вход» - нажать кнопку на трубке;
- ◆ «Связь с постом консьержа» - снять трубку, выждать 5 секунд, ничего не нажимая.

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



Рис. 5 Внешний вид и органы управления блока.

**Вызов абонента:**

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

**Открывание электрозамка «ключом»:**

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

Для выхода из подъезда необходимо нажать на кнопку открывания двери, расположенную на внутренней стороне малой створки.

**Правила подачи заявок на ремонт:**

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

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

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

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



### 7.3. Вентиляция

В жилом доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки с климатическим клапаном инфильтрации, либо через специальные устройства, установленные на верхних этажах и квартирах студиях (на всех этажах) бытовые вентиляторы с обратным клапаном.

**Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.**

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

#### **ВНИМАНИЕ:**

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. **В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри квартиры происходит образование плесени.**

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах – не более 5 кг/(м<sup>2</sup>\*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2012 (акт. ред. СНиП 23-02-2003) «Тепловая защита зданий». Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилое помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотеваает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокну́т») вследствие повышенной влажности в помещении. **Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.**

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии с СП 50.13330.2012 (акт. ред. СНиП 23-02-2003) «Тепловая защита зданий» п. 4.3 в холодный период года в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

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

Очень важную роль играет так называемая «точка росы». «Точка росы» - это температура, при которой выпадает конденсат (влага из воздуха превращается в воду). Температура выпадения конденсата зависит напрямую от влажности внутри помещений и температуры воздуха в нем. Так при понижении температуры на поверхности остекления ниже «точки росы» окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

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

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

**2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.** В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления дома, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;
- непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха оконного блока;
- непрерывно - при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно - после купания, влажной уборки, ремонта.

#### 7.4. Центральное отопление

Схема присоединения системы отопления жилого дома – независимая, через теплообменники, установленные в тепловом пункте, который расположен в цокольном этаже здания.

Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным стоякам. В коллекторных узлах установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики). Каждая квартира является отдельным потребителем. Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (РЕХ), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны без термоголовки (термоголовка монтируется самостоятельно, без использования всякого инструмента, достаточно просто совместить метки на корпусах и плавным нажатием зафиксировать головку в гнезде. Сигналом

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

послужит щелчок фиксирующего механизма). Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

### Значения температуры настроечной шкалы термостатической головки

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

### Рекомендации по эксплуатации:

- ◆ С началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в управляющую компанию;
- ◆ Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- ◆ Не следует закрывать конвектора вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

### **ВНИМАНИЕ:**

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- Запрещается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Запрещается устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы;
- Запрещается полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период;
- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях.

### **7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование**

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.



Схема холодного водопровода однозонная с нижней разводкой.

Система горячего водоснабжения закрытая с циркуляцией, стояки из полипропиленовых труб.

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

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, Необходимо знать, что счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта).

### Образец заполнения показаний индивидуальных приборов учета

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

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

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

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

### Рекомендации по эксплуатации

#### Собственники квартир обязаны:

- ◆ Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- ◆ Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- ◆ Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- ◆ Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- ◆ Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- ◆ Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- ◆ При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их

устранению.

**ВНИМАНИЕ:**

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается непроизводственный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру;
- Не допускается чистить поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки;
- Запрещается переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять преднастройку регулятора давления.

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

#### **7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом.**

Ваш дом оборудован мусоросборными камерами, устроенными в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Владельцы квартир должны выносить бытовые отходы в мусоросборную камеру и помещать их в контейнер для отходов. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в уличный сборник (контейнер).

### **8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

#### **Общие рекомендации:**

- ◆ Металлические ограждения лоджий (балконов, террас, веранд) через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
- ◆ Если на лоджиях (балконах, террасах, верандах) посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- ◆ Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;



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

- ◆ Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах (лоджиях, террасах, верандах) животных, птиц и пчел запрещается;
- ◆ Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

**ВНИМАНИЕ:**

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

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

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

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

***Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории Санкт-Петербурга определяется Законом Санкт-Петербурга от 31.05.2010 г. № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».*** К защищаемым от нарушений тишины и покоя в ночное время (период с 23.00 до 7.00 часов) помещениям и территориям относятся:

- квартиры жилых домов;



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

## 9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

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

### Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- ♦ **Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.** В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком;
- ♦ **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл, незадымляемую лестничную клетку;
- ♦ **Первичных средств пожаротушения.** В зданиях выше 12 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах в общеквартирных коридорах каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
- ♦ **Индивидуальных спасательных средств.**
- ♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общеквартирном коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в общеквартирных коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в квартирах, межквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно ИПР в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов;
- ♦ **Система обнаружения пожара.** Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

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

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

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (Управляющая компания). Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

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

### **ВНИМАНИЕ:**

● *Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.* В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ, обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа противопожарных датчиков;

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

● Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию или балкон в квартирах. Запрещается отделка лоджий и балконов изнутри сгораемыми материалами и загромождение их сгораемыми предметами.

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

### **Особенности поведения жильцов при пожаре в зданиях повышенной этажности:**

#### **Каждый жилец должен:**

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

#### **Для тушения возгорания необходимо:**

- проложить от пожарного крана к очагу возгорания рукавную линию с пожарным стволом;
- открыть пожарный кран, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

#### **При задымлении здания необходимо:**

- позвонить в пожарную охрану;

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

- если позволяет концентрация дыма, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;
- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон (лоджию), плотно 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 или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- ◆ если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

**ВНИМАНИЕ!** При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

## **Меры профилактики пожаробезопасности**

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

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

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.

### **Признаки неисправности электропроводки:**

- горячие электрические вилки и розетки;

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

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

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

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

**Как действовать, 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, форточки и вентиляцию;
- ◆ выключите свет и электроприборы;
- ◆ слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

## 10. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

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

**По вопросам исполнения гарантийных обязательств обращаться:**

- в отдел по работе с клиентами АО ССМО «ЛенСпецСМУ» тел. +7 (812) 348-19-90;
- в Управляющую компанию Сервис-Недвижимость тел.+7 (812) 348-34-59

**Порядок гарантийного обслуживания:**

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.
3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании.
4. В случаях когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.
5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется

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

в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.

6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.
- 7.

**Гарантийные сроки по видам работ**

№ п.п.	Виды работ	Гарантийные сроки, год	
		На работы	На материалы
1	Монтажные работы	5	5
4	Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные и т.д.)	3	3
5	Санитарно-технические (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование, водосчетчики и др.)	3	3
6	Металлопластиковые окна и балконные двери	3	3
7	Фурнитура металлопластиковых окон и балконных дверей, их регулировка	1	1
8	Остекленные лоджии	2	2
9	Полы (цементно-песчаные стяжки и бетонные)	5	5
10	Электроосвещение и электротехническое оборудование	3	3
11	Электросчетчики	3	3

*Гарантийные сроки на работы, примененные материалы и оборудование, могут корректироваться с учетом фактических данных от исполнителей и производителей.*

**11. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

Ваш дом обслуживает **ЗАО «Сервис-Недвижимость»** - это динамично развивающаяся организация, осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации зданий и сооружений жилого и коммерческого назначения.

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

Опираясь на собственный положительный опыт управления многоквартирными домами, а также всестороннее изучение рынка эксплуатирующих организаций Санкт-Петербурга, компания «Сервис-Недвижимость» выработала собственные принципы успешной работы. В основе их лежат прогрессивные методы управления, забота о комфорте клиента, демократичная ценовая политика, широкий спектр оказываемых услуг.

**Служба эксплуатации Управляющей компании:**

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

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



**ВНИМАНИЕ:** Прием заявок осуществляется круглосуточно, телефон диспетчера указан на информационном стенде.

Прием заявок осуществляется в письменном виде при непосредственном обращении жильцов, или устно по телефону.

Регистрация заявок и контроль выполнения работ по ним осуществляются по журналу приема заявок.

#### **Информирование собственников жилья**

Собственники жилья получают от Управляющей компании следующую информацию:

- ◆ перечень исполнителей по отдельным видам услуг, в котором указывается Управляющая организация (компания), предприятия водо-, тепло-, энергоснабжения и другие организации обслуживающие жилой дом, с указанием их адресов и номеров телефонов;
- ◆ номера телефонов и адреса аварийно-восстановительной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
- ◆ номер телефона и адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга;
- ◆ полное наименование, режим работы всех своих подразделений, служб и отделов, их адреса и номера телефонов;
- ◆ перечень обязательных жилищных и коммунальных услуг (ЖКУ), предоставляемых Исполнителем работ и услуг в счет установленной ежемесячной оплаты ЖКУ;
- ◆ порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам собственников и за счет их оплаты;
- ◆ установленные стандарты и (или) нормативы предоставления ЖКУ, имеющие в своем составе предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность оказания различных видов работ и услуг;
- ◆ размеры цен и тарифов, установленных для населения по каждому виду ЖКУ, порядок и форму (образец) их оплаты.

#### **Состав работ и услуг, предоставляемых ЗАО «Сервис-Недвижимость»**

##### **Услуги по эксплуатации зданий:**

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

##### **Жилищные услуги:**

- Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- Уборка внутри подъездных и придомовых территорий;
- Санитарно-гигиеническая очистка жилых зданий и придомовых территорий;
- Содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.

##### **Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:**

- ◆ заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, помещения;



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

- ◆ регулировка хода окон и дверей один раз в течении 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 течении гарантийного срока;
- ◆ устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

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

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

**С подробной информацией о предоставлении услуг УК можно ознакомиться:**

1. <http://www.reformagkh.ru>;
2. <http://www.uksn.ru>

**Телефон Управляющей компании ЗАО «Сервис-Недвижимость» - 348-34-59**

*Телефоны руководства УК размещены на сайте УК.*

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

## **12. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ**

### ***Экстренная помощь:***

- Пожарная охрана – 01
- Единый телефон службы спасения – 112
- Полиция - 02
- Скорая помощь – 03
- Аварийная «Ленгаз» - 04
- ГО ЧС Санкт-Петербурга – 316-93-48
- Служба экстренной психологической помощи МЧС +7 (499) 216-50-50  
<http://psi.mchs.gov.ru/>

### ***Аварийно-диспетчерские службы:***

- Повреждения освещения на уличных электросетях 312-95-94
- Повреждения водопроводной уличной сети (холодная вода) 305-09-09
- Повреждения водопроводной уличной сети (горячая вода) 315-13-13
- Информационный центр ГУП «ТЭК СПб» 334-30-80
- Горячая линия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» 305-09-09
- Диспетчерская служба «Петербурггаз» 335-44-27
- Аварийная служба по ремонту электроплит 331-19-50 (с 09.30 до 16.30)
- Вскрытие замков и дверей 233-98-21 (круглосуточно)
- Поиск, обнаружение и организация уничтожения взрывоопасных предметов 316-72-85, 235-30-32, 235-62-19
- Диспетчерская дирекции по организации дорожного движения (можно сообщить о неработающих светофорах) 576-01-91, 766-35-74 (круглосуточно)