ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме К-7,

расположенном по адресу: Московская область, город Подольск, Бородинский бульвар, д.12

Застройщик:

ООО "Мастер-Ком"

Генеральный подрядчик:

ООО "СК Лидер"

город Подольск, 2017 г.

Оглавление

1. **Общие положения**
2. **Сведения об основных конструкциях здания**
3. **Сведения об инженерных системах помещений (квартир)**
4. **Санитарно-эпидемиологические требования**
5. **Требования пожарной безопасности**
6. **Переоборудование и перепланировка помещений (квартир). Установка дополнительного оборудования на фасадах и кровле здания.**
7. **Гарантийные обязательства.**

Перечень нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ).

3. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.07.2016) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

5. Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "О пожарной безопасности",

6. Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 (ред. от 06.04.2016, с изм. от 18.08.2016) "О противопожарном режиме" (вместе с "Правилами противопожарного режима в Российской Федерации").

7. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

8. СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.

9. СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.

10. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.

11. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.

12. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.

13. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.

14. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.

15. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков.

16. Технические условия.

17. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.

1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

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

Организация (ТСН, управляющая организация), привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также собственники помещений, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом, в соответствии с заключенным договором.

Собственники здания или организация (ТСН, управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

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).

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений. Собственник жилых и нежилых помещений 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 доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно--градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников недвижимости) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. Сведения об основных конструкциях здания

Фундаменты - монолитная железобетонная фундаментная плита из бетона класса В25 по бетонной подготовке из бетона класса В7,5.

Каркас - монолитные железобетонные стены из бетона класса В25.

Перекрытия - монолитные железобетонные из бетона класса В25.

Лестницы - сборные железобетонные марши.

Лифтовые шахты - монолитные железобетонные из бетона класса В25.

Наружные стены жилых этажей, а также технического этажа (с машинным помещением и выходом на кровлю) - многослойные, двух типов, совокупной толщиной 450 мм. Тип 1 состоит из:

- вентилируемая фасадная система (фасадные плиты, стальная подоблицовочная конструкция, двухслойный минераловатный утеплитель либо экструдированный пенополистирол (цокольная часть);
- ж/б несущая стена или пилон толщиной 200 мм либо утолщенный силикатный кирпич толщиной 250 мм;
- гипсовая штукатурка универсальная.

Тип 2 (стены на балконах) состоит из:

- штукатурная фасадная система по системе Шуба+ (штукатурка по сетке с окраской, фасадный минераловатный утеплитель повышенной плотности);
- ж/б несущая стена или пилон толщиной 200 мм либо утолщенный силикатный кирпич толщиной 250 мм;
- гипсовая штукатурка универсальная.

Внутренние межквартирные стены - двойные перегородки общей толщиной 200 мм из блоков силикатных стеновых пазогребневых в 2 ряда с воздушным зазором.

Перегородки межкомнатные - блоки стеновые силикатные пазогребневые толщиной 70 мм.

Кровля - мягкая рулонная из 2-х слоев наплавляемого материала на основе битума, с внутренним водостоком.

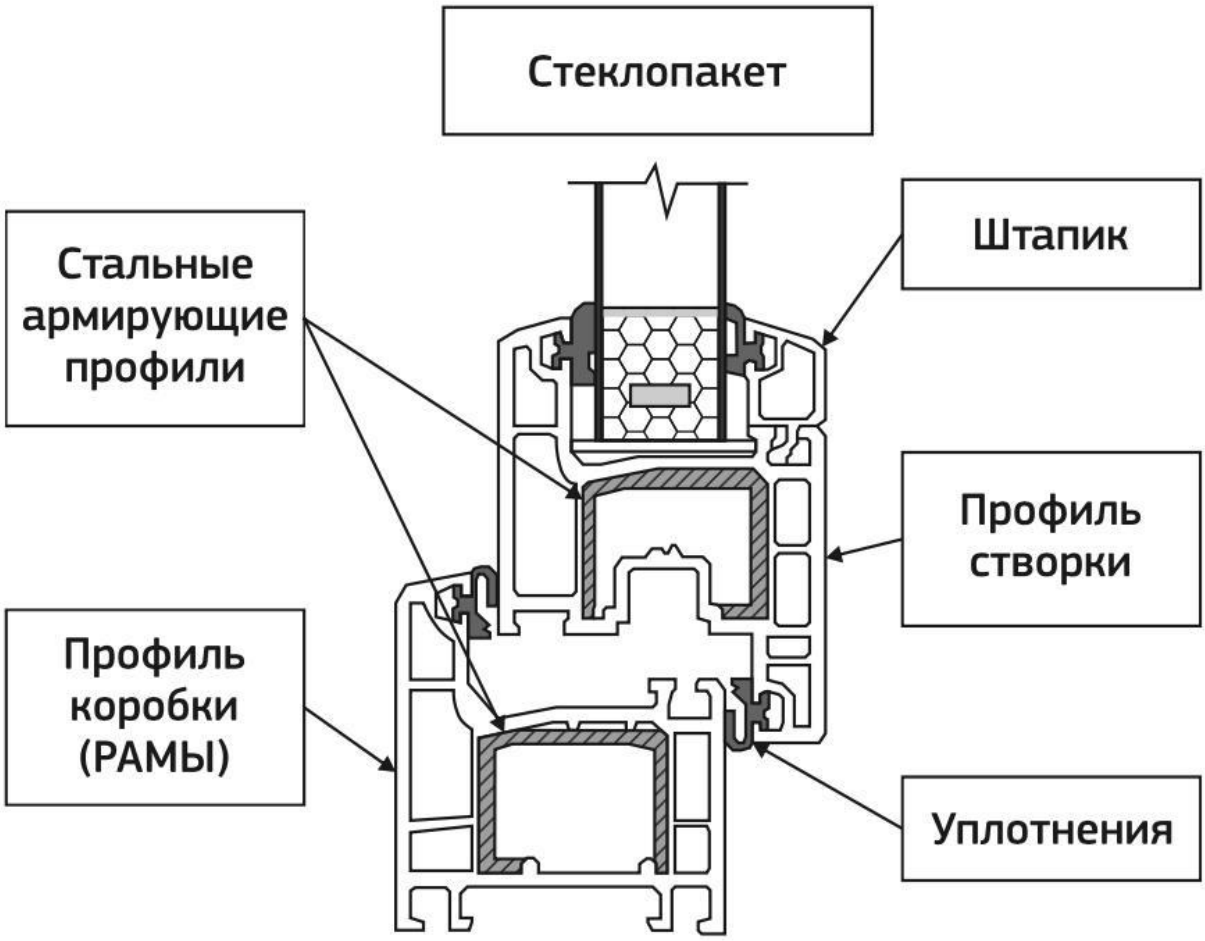
Степень огнестойкости здания - II.

Класс конструктивной пожарной опасности здания - СО.

Наружные инженерные сети выполняются согласно техническим условиям городских эксплуатационных служб.

Пластиковые окна

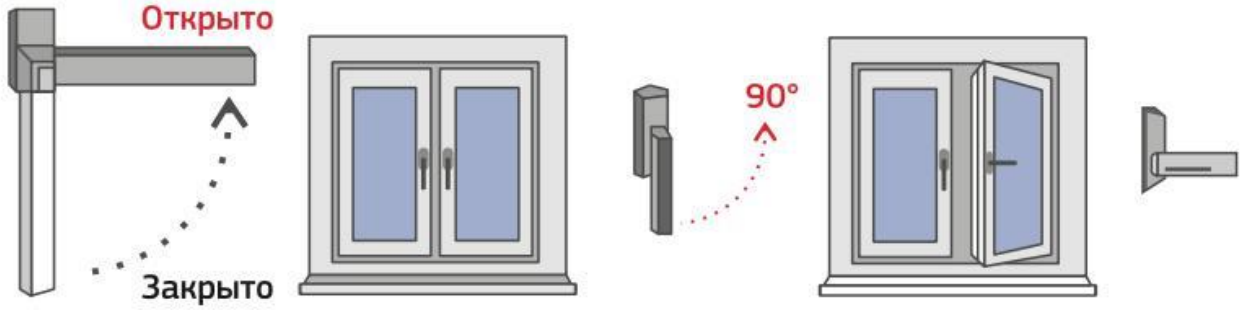
Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.



Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

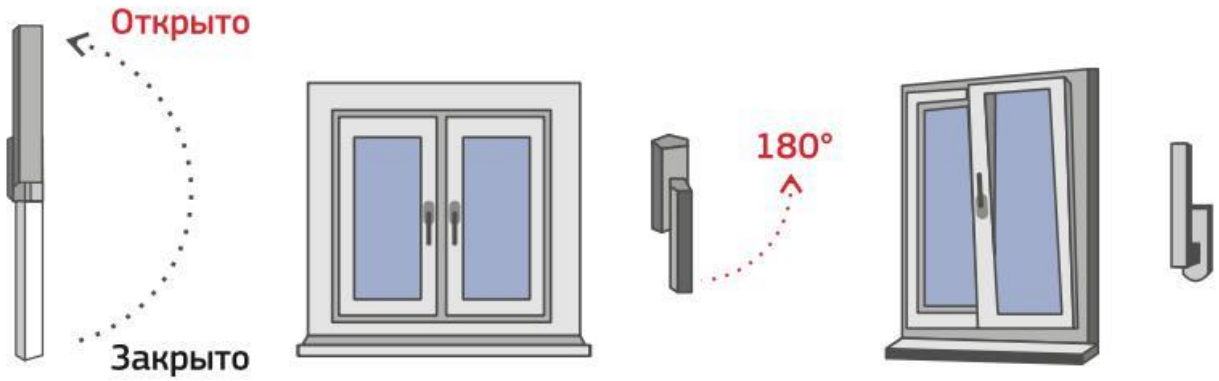
1. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

2. 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).

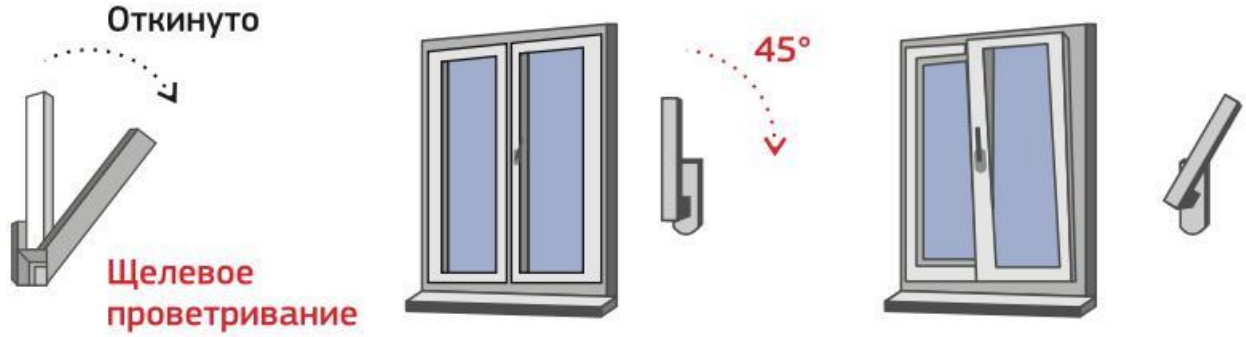


3. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем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

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



5. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» 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 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).



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

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. 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 три месяца.

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 ножниц, 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 резиновые уплотнители на створках окон.
- ✓ Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), 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 пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - 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.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена качественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

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.
- 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 и причины и способы устранения

Неисправность	**Возможные причины**	**Рекомендации по устранению**
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок 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	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21°С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники не завешивать окна

Витражное остекление балконов

Витражные изделия не являются звуко- и теплоизоляционными конструкциями, а служат для защиты от атмосферных осадков и ветра. В раздвижной конструкции используется щеточный уплотнитель и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа).

Перемещать створку по направляющим необходимо взявшись за обе вертикальные стойки. Во избежание травмы, запрещается при перемещении створок по направляющим оставлять руки между створками, при закрывании - ставить руки между направляющим профилем и створкой.

При раздвигании, убедитесь в отсутствии каких либо предметов в направляющих полозьях (лёд, щепки, камни и т.д.) При попадании под ролики и нижний край створки, они могут вызвать подъём рамы, что может привести к её выпадению.

В зимний период во избежание образования конденсата (запотевание), создайте искусственную вентиляцию, т.е. приоткройте створки.

Не допускается самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций.

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающих сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

Рекомендации по уходу:

- ✓ Работы по уходу должны проводиться регулярно один - два раза в год (желательно в теплую погоду - весной и осенью).
- ✓ Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущих предметов недопустимо и приведет к повреждению окрашенных поверхностей.
- ✓ Всегда следите за состоянием направляющих рельс. Рельсы и профиль должны быть свободными от загрязнений и льда. Это облегчит скольжение створок.
- ✓ Проверяйте отверстия для коробочного водоотвода и при необходимости прочищайте их тонким, желательно пластиковым/деревянным не острым предметом.

Внимание:

- ✘ Запрещается раздвигать при неплотно прижатых торцевых пластиковых фиксаторах. Фиксаторы расположены на торце створки сверху и снизу. Нижний фиксатор должен быть полностью отпущен вниз, а верхний поднят вверх.
- ✘ Запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.
- ✘ Запрещается самостоятельная регулировка конструкций в течение гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей и узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам.
- ✘ Запрещается механическое вмешательство в конструкцию алюминиевого витража: повреждение, деформация или снятие нижних, верхних, боковых нащельников из

окрашенной оцинкованной стали, повреждение анкерного крепления, крепежных кронштейнов или несущих профилей витража.

- ✗ Запрещается применение к конструкции таких нагрузок как: давление, сильные фронтальные удары и т. п.
- ✗ Запрещается использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвёртки, пассатижи, гвоздодёры и т.д.).
- ✗ Запрещается отогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период.
- ✗ Запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла.

Двери

Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35°С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- ✓ Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- ✓ Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- ✓ Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- ✓ Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- ✓ При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- ✓ Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

Натяжной потолок

Натяжной потолок - это прочная пленка ПВХ, которая натянута на расстоянии 7-10 см от основного потолка, в одной плоскости с ним. Пленка представляет собой специальный негорючий, водонепроницаемый, эластичный материал.

Рекомендации по эксплуатации:

- ✓ Не использовать при мытье абразивные средства, а также жидкости, содержащие щелочь и кислоту. Эта предосторожность поможет вам избежать образования на поверхности потолка царапин, защитит его блеск и сохранит красящий пигмент;
- ✓ Не пытаться соскабливать возникшие загрязнения острыми предметами;
- ✓ В случае затопления вашей квартиры соседями и скапливания воды под пленкой, отказаться от попыток самостоятельно ее выпустить. Данная операция должна проводиться только специалистами, которые вернут материалу его первозданный вид;
- ✓ В помещении, где установлены натяжные потолки температура эксплуатации не должна опускаться ниже +5˚С и подниматься выше +50˚С;
- ✓ Проявить внимание при монтаже встроенных светильников, исключая установку сильно

накаляющихся ламп. У светильников, установленных на поверхности потолка, мощность должна быть 35 или 40 Вт, а расстояние между потолком и светильником должно быть не менее чем 40 см. Если лампа прикрыта плафоном, то позволительно любое расстояние Кроме того, следует исключить возможность накапливания влаги в пространстве между пленкой и потолком, так как это может стать причиной короткого замыкания.

Линолеум
(в квартирах с чистовой отделкой)

Рекомендации по эксплуатации:

- ✓ Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
- ✓ Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
- ✓ Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.
- ✓ Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.
- ✓ При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.
- ✓ Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.
- ✓ Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.
- ✓ При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Покрытие детской площадки во дворе дома

Эксплуатация резинового покрытия детской площадки должна осуществляться согласно правил. Запрещается ходить по поверхности площадки в обуви с острой подошвой (на шпильках, в бутсах, «кошках»), недопустим открытый огонь.

Рекомендации по эксплуатации:

- ✓ Покрытие является износостойким и устойчивым к холоду, жаре, атмосферным воздействиям и не требует специального ухода;
- ✓ Механический мусор (песок, листья, ветки) убирается с покрытия с помощью мётел, веников, пылесосов или вручную;
- ✓ Пыль, природная грязь убираются напором воды, например, из шланга;
- ✓ Рекомендуется мыть площадку жесткой (не металлической) щеткой не реже 1 раза в год с моющим средством типа жидкого мыла для того, чтобы убрать жировые загрязнения и

восстановить цвет. Это может быть выполнено службой эксплуатации (при наличии договора сервиса).

- ✓ Покрытие не рекомендуется чистить от снега и др. при помощи машин с

металлическими щетками, металлических скребков или металлических лопат, которые могут вызвать повреждение покрытия. Рекомендуется очистка от снега деревянными или пластиковыми лопатами или скребками.

- ✓ В случае повреждения в результате вандализма обращайтесь в службу эксплуатации. Запрещено использование растворителей, кислот и других агрессивных веществ для ухода за покрытием.

3. Сведения об инженерных системах помещений (квартир)

Внимание:

В полах и стенах здания находятся элементы систем водо- и электроснабжения, отопления, вентиляции, слаботочных сетей и т.д. В связи с этим, до начала выполнения любых ремонтных работ, монтажа мебели, элементов интерьера, предусматривающих разрушение, сверление или штробление конструкций, необходимо письменно запросить в Управляющей компании или у Застройщика исполнительные схемы, с тем, чтобы удостовериться в том, что в месте проведения работ сети не проложены.

Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ3000. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

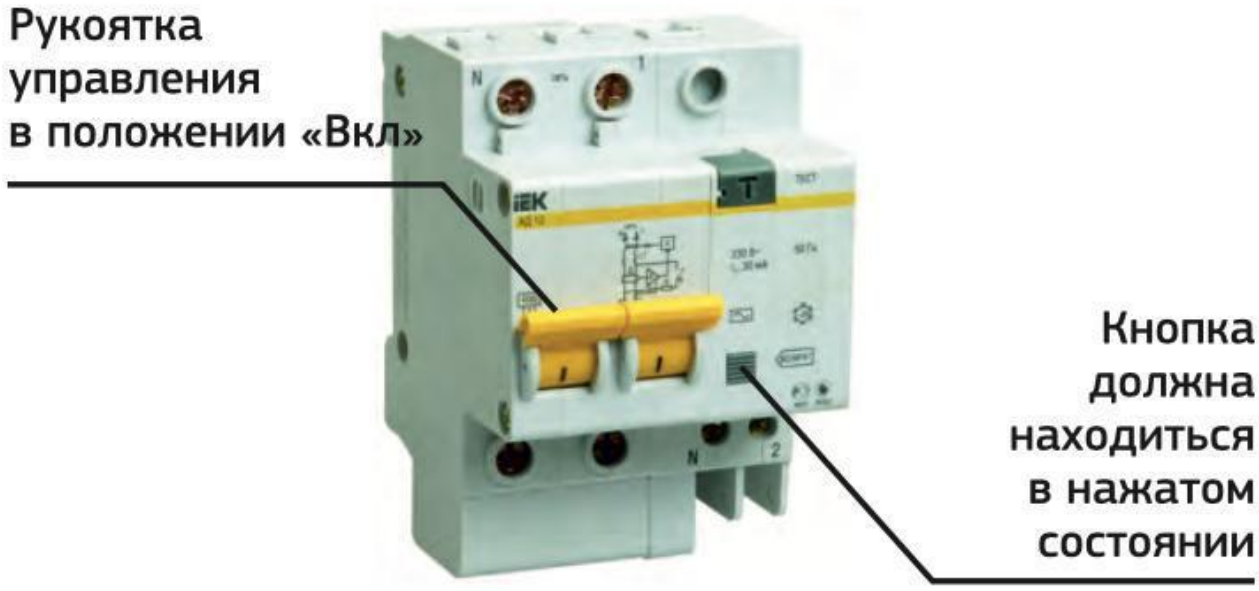
В квартирах предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс). На DIN-рейках установлены автоматические выключатели ВА 47-29с 1р=16А (осветительные сети), 1р= 25А (розеточные сети) и 1р=40 А (электроплита).

В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный выключатель АД 12 (диф. автомат) устанавливается в закрытых электрощитах на лестничной клетке, на каждом этаже, для каждой квартиры.

Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:

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



Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение «ВКЛ».

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

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

Горизонтальная сеть (ввод в квартиру) выполняется 3-х проводной кабельной линией типа (ВВГп) ВВГнг1_Б- 3х10 в гофротрубе от этажного щитка (в соответствии с проектом).

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной:

- ✓ кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS- 3х1,5 кв. мм (осветительные сети);
- ✓ кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS- 3х2,5 кв. мм (розеточные сети);
- ✓ кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-3хб кв. мм (для подключения электроплиты).

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;
- ✓ Профилактика электрич. сетей напряжением 380/220В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- ✓ Проектом предусмотрено пользование современными бытовымиэлектрическими приборами и оборудованием;
- ✓ Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит;
- ✓ Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- ✗ Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, доводки 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.
- ✗ Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- ✗ Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

Вентиляция

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым

зданиям и помещениям, в жилых зданиях 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 форточки, регулируемые оконные створки и инфильтрационные клапаны, установленные в наружных стенах жилых помещений.

Не допускается заклеивать 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 осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек и инфильтрационных клапанов. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м2*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

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 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.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 Запрещается разборка и перенос вентиляционной шахты.

Запрещается разборка и перенос спутников из квартир расположенных ниже по стояку.

Инфильтрационный клапан

клапан с регулируемым открыванием. Обеспечивает поступление свежего воздуха в жилые или другие помещения с постоянным нахождением людей. Применяется в системах естественной и механической вентиляции. КИВ-125 имеет защиту от насекомых, шума, пыли, от промерзания стены и выпадения конденсата, а также регулировку количества поступающего воздуха. Для применения в регионах с расчетной температурой в холодный период года -39°С и выше.

Принцип работы приточного клапана следующий: существующая вытяжка (вентканалы, расположенные на кухне и в санузлах), удаляя отработанный воздух, создает разряжение в помещениях квартиры, и за счет этого разряжения в помещение через клапаны КИВ-125 поступает свежий наружный воздух.

Клапан установлен в жилых комнатах рядом с окном. Труба вставлена в отверстие диаметром 133мм и со стороны улицы закрыта решеткой.

Теплошумоизоляция в трубе располагается максимально близко ко внутренней поверхности стены. Внутри помещения закреплен специальный теплоизолированный оголовок из АБС пластика с фильтром и заслонкой, позволяющей регулировать поток воздуха. Заслонка имеет плавное регулирование вплоть до полного закрытия. Регулировка осуществляется при помощи регулировочной ручки или регулировочной веревки. Полному закрытию клапана можно, при необходимости, воспрепятствовать, удалив заглушки, имеющиеся в заслонке.

Рекомендации по эксплуатации:

- ✓ Чистка фильтра - промывается слабым мыльным раствором (примерно раз в 3 месяца);
- ✓ При необходимости очищается канал в стене и решетка при помощи пылесоса.

Центральное отопление

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в помещении котельной на крыше здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены регулировочные клапаны с колпачком. Вращая колпачок вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены запорные краны с шестигранником и гайкой (если предусмотрены).

Рекомендации по эксплуатации:

- ✓ Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- ✓ Не допускается закрывать конвектора пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- ✓ Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°С в жилых комнатах и 19°С в кухнях;
- ✓ Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

Внимание:

- ✘ Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- ✘ Не допускается 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;
- ✘ Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в помещении котельной. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50°С (соответствовать нормативным документам).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, 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, редукционные клапаны (для уменьшения давления на смесительную арматуру) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

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

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с ТСЖ/эксплуатирующей компанией договором.

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 пластмассовой трубы 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 использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- × Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- × Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

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 чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Лифты

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Внимание:

- × Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.
- × Необходимо жестко соблюдать требования правил эксплуатации и безопасности указанные в кабине лифта, при возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно- спасательным службам.

4. 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 целом в доме.

Общие рекомендации:

- ✓ Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- ✓ Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно- гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях 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 тяжелые предметы;
- ✗ 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 к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены 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 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.

5. Требования пожарной безопасности

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации- совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый 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 по обеспечению 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;
- ✓ 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 лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей;
- ✓ Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке 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; Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства

и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком (в зданиях выше

10 этажей).

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 предусмотрена кнопка, расположенная в пожарных шкафах на лестничной клетке. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир, во вне квартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой 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 и лестничную клетку.

Система обнаружения пожара

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные оптикоэлектронные дымовые пожарные извещатели (типа ИП 212-5М в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма.

Замену элементов питания в автономных оптикоэлектронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Кроме того, в прихожих квартир установлены пожарные извещатели типа ИП-105-1-50С и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приборов типа "Сигнал-20", "Сигнал-10”, которые в свою очередь подключены к пульту контроля и Управления "С-2000-М" и контрольно-пусковому блоку "С2000-КПБ", установленного в помещении электрощитовой в подвале здания (в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся повышением температуры. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (ТСЖ, управляющая компания).

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей типа "Маяк-2-3 или Иволга" и световых указателей-табло "Выход", установленных на путях эвакуации на лестничных клетках (в соответствии с проектом).

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только пожарных 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;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка.

6. Переоборудование и перепланировка квартир. Установка дополнительного оборудования на фасадах и кровле здания.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч рублей до двух тысяч пятисот рублей.

Также не допускается без согласования с проектным институтом (Автором проекта) размещать на фасадах здания и кровле оборудование: наружние блоки кондиционирования, ТВ тарелки и т.п.

Местоположение и закрепление оборудования необходимо производить строго по согласованным узлам. Для этого необходимо обратиться в специлизированную проектную организацию и к автору проекта дома, через Управляющую компанию или Застройщика.

7. Гарантийные обязательства

Гарантийный срок эксплуатации жилого помещения (квартиры) (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (Пять) лет с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации инженерного оборудования согласно паспорта завода изготовителя.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления балконов (лоджий) составляет 1 (Один) год с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Внимание:

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 действий третьих лиц.

« 10 » декабря 2017 года