

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «Новинки Smart City»,
МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ № 2 С СОПУТСТВУЮЩИМИ ИНФРАСТРУКТУРНЫМИ ОБЪЕКТАМИ**

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ

1. Сведения о застройщике и общая характеристика многоквартирного дома.

1.1. Сведения о Застройщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Публично-правовая компания "Фонд развития территорий"
Лист записи ЕГРЮЛ	ОГРН 5177746100032 дата регистрации 20.10.2017 ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 5177746100032; 20.10.2017
Дата регистрации	20.10.2017
ИНН	7704446429
Фактический (юридический адрес):	115088, Г.Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЮЖНОПОРТОВЫЙ, УЛ ШАРИКОПОДШИПНИКОВСКАЯ, Д. 5

1.2. Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство: кем выдано	Администрация Богородского муниципального района Нижегородской области
дата выдачи	09.09.2015 г.
номер	RU52504000-447
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	Министерство строительства Нижегородской области
дата выдачи	18.05.2023
номер	№ 52-24-06/18/169-2023

1.3. Общая характеристика многоквартирного дома

№ п.п.	Наименование	Сведение
1.	Адрес многоквартирного дома	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, сельский посёлок Новинки, улица 2-ая Дорожная, дом 2
2.	Кадастровый номер земельного участка	52:24:0040001:891
3.	Реквизиты проекта	ООО «Тридика»
4.	Год постройки	2023
5.	Количество секций	1

6.	Количество этажей (при необходимости по секциям)	9
7.	Количество подъездов	1 (проходной)
8.	Строительный объем всего (куб.м)	19 167,7
9.	В том числе надземной части (куб.м)	17 204,8
10.	Количество квартир	103
11.	Общая площадь квартир (кв.м)	3 880,1

1.4. Общие положения

Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества.

Участник долевого строительства, собственник, арендатор и/или иные лица, пользующиеся Объектом и/или иными помещениями в многоквартирном доме (далее – правообладатель) обязан поддерживать Объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

Подписание смотровой справки и акта приема-передачи без замечаний означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого Объекта.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации. Либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного правообладателем или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных полученных участником долевого строительства Правил эксплуатации Объекта, входящих в его состав помещений, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет гарантийных обязательств по гарантийному ремонту/гарантийному обслуживанию в случаях:

- наличия на элементах инженерного оборудования, светопрозрачных конструкциях, отделочных материалах царапин, сколов, вмятин, механических повреждений и иных повреждений;
- износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования;
- дефектов, возникших в результате работ, выполняемых правообладателем самостоятельно, с применением некачественных материалов при производстве указанных работ, выполнением перепланировок или переустройства квартир;
- выхода из строя комплектующих (например, электрических лампочек, предохранителей, автоматов и т.д.);
- нарушения правообладателем требований по надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов и оборудования.

В соответствии с СанПиНом 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64,

Запрещается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;
- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

При эксплуатации жилых помещений требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

Категорически запрещается пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбеля в вентиляционные блоки, фасады, стены холлов, коридоров мест общего пользования (далее - МОП), расширять существующие и выполнять новые проемы в стенах и перегородках, сносить стены и перегородки.

2.Сведения об основных конструкциях и материалах

Стены

Наружные стены:

- монолитные железобетонные толщиной 300 мм, гидроизоляция – 2 слоя «Техноэласт ЭПП», утеплитель – экструдированный пенополистирол «Пеноплэкс Фундамент» толщиной 100 мм, облицовка – из кирпича Кр-р-по 1НФ/125/2,0/75 ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм, обмазочная гидроизоляция и защитный водоотвод из геомембраны «Planter Geo» (ниже отметки земли);

- монолитные железобетонные толщиной 300 мм, гидроизоляция – 2 слоя «Техноэласт ЭПП», утеплитель – экструдированный пенополистирол «Пеноплэкс Фундамент» толщиной 100 мм, облицовка – кирпич облицовочный колотый толщиной 90 мм;

- блоки толщиной 300 мм из ячеистого бетона автоклавного твердения класса В3,5 (М50) марки Д600 по ГОСТ 31360-2007 на кладочном клее, утеплитель – минераловатные плиты «Rocwool» «Фасад Баттс Экстра» толщиной 150 мм, облицовка – кирпич облицовочный колотый толщиной 90 мм;

- монолитные железобетонные толщиной 300 мм, утеплитель – минераловатные плиты «Rocwool» «Фасад Баттс Экстра» толщиной 150 мм, облицовка – кирпич облицовочный колотый толщиной 90 мм (в зоне пилонов 1 этажа);

- блоки толщиной 300 мм из ячеистого бетона автоклавного твердения класса В3,5 (М50) марки Д600 по ГОСТ 31360-2007 на кладочном клее, утеплитель – минераловатные плиты «Rocwool» «Фасад Баттс Экстра» толщиной 150 мм, облицовка – тонкослойная фактурная штукатурка по системе «Ceresit» (типовой этаж);

- монолитные железобетонные толщиной 300 мм, утеплитель – минераловатные плиты «Rocwool» «Фасад Баттс Экстра» толщиной 150 мм, облицовка – тонкослойная фактурная штукатурка по системе «Ceresit» (в зоне пилонов типового этажа).

Внутренние стены:

- кирпичные толщиной 250 мм из керамического кирпича марки Кр-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2,0/100 по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки М100;

- газосиликатные блоки толщиной 250 мм марки III-В3,5 Д600 F75-2 по ГОСТ 21520-89;

- монолитные железобетонные толщиной 200, 250 мм.

Перегородки внутренние:

- кирпичные толщиной 120 мм из керамического кирпича марки Кр-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2,0/100 по ГОСТ 530-2012;

- из гипсовых пазогребневых полнотелых плит толщиной 80 мм по ГОСТ 6428-83 (межкомнатные);

- гипсовые пазогребневые полнотелые плиты толщиной 80 мм по ГОСТ 6428-83 с гидроизоляцией (для санузлов);

- кирпичные толщиной 120 мм из керамического кирпича марки Кр-р-по 250×120×88/1,4НФ/150/2,0/100 по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки М100; утеплитель – минераловатные плиты толщиной 100 мм (тамбуры);

- монолитные железобетонные стены толщиной 200 мм; утеплитель – минераловатные плиты толщиной 100 мм (тамбур);

- монолитные железобетонные стены толщиной 200 мм; утеплитель – минераловатные плиты толщиной 80 мм (звукоизоляция стен жилых помещений);

- газобетонные блоки толщиной 120 мм марки III-В3,5 Д600 F75-2 по ГОСТ 21520-89;

- гипсовые пазогребневые полнотелые плиты толщиной 75 мм (для зашивки шахт ОВ и ВК);

Перекрытия

Монолитный железобетон.

Двери:

- подвала – металлические по ГОСТ 31173-2016 (внутренние); металлические по ГОСТ 31173-2016, ГОСТ 475-2016 (наружные); металлические по ГОСТ Р 57327-2016 (противопожарные);

- 1-8 этажей – деревянные и комбинированные по ГОСТ 475-2016, стальные по ГОСТ 31173-2016 (внутренние); стальные индивидуальные по ГОСТ 31173-2016 (технические для ниш); стальные по ГОСТ Р 57327-2016 (противопожарные); стальные по ГОСТ 31173-2016, ГОСТ 475-2016 (наружные).

Кровля – плоская, совмещенная с внутренним водостоком. Покрытие кровли – рулонная гидроизоляция «Унифлекс ВЕНТ ЭПВ» (нижний слой), гидроизоляция «Техноэласт ЭКП 4.0» с крупнозернистой посыпкой «Технониколь» (верхний слой). Утеплитель – экструзионный пенополистирол «XPS Технониколь «CARBON PROF 300» толщиной 180 мм, разуклонка – из клиновидных плит «XPS Технониколь «CARBON PROF SLOPE» толщиной 10÷280 мм (10÷150 мм). Пароизоляция – «Паробарьер Б» «Технониколь». Выход на кровлю осуществляется по лестничной клетке.

Отделка квартир:

Жилые комнаты, коридоры в квартире: в соответствии с договором долевого участия;

Кухни: стены – в соответствии с договором долевого участия;

Санузлы: стены – в соответствии с договором долевого участия.

Остекление жилых помещений и балконов

Окна – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99, 23166-99.

Оконно-балконные блоки – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99.
Остекление балконов – индивидуальное (по ГОСТ 56926-2016).
Двери балконные – индивидуальные (по ГОСТ 30674-99).
Витражи наружные – индивидуальные (по ГОСТ 56926-2016, ГОСТ 21519-2003).

Сантехническое оборудование

ванная комната – в соответствии с договором долевого участия.

Слаботочные сети

Телефонизация и телевидение (с возможностью заведения провода в квартиру).

Радиофикация (эфирная).

Монтаж домофонной связи с заведением провода в жилое помещение и установкой трубки.

Система водоснабжения

Приборы учета горячего и холодного водоснабжения установлены в жилом помещении.

Проверка приборов в соответствии с требованиями эксплуатационных организаций (по рекомендации производителя не реже чем 1 раз в 6 лет).

Стояки и трубопроводы ХВС – трубы из полипропилена; стояки и трубопроводы ГВС – трубы из полипропилена.

Система отопления

Приборы учета отопления в – поэтажных нишах.

Проверка приборов в соответствии с инструкцией завода-изготовителя (по рекомендации производителя не реже чем 1 раз в 6 лет).

Материал трубопроводов стояков системы отопления – трубы стальные оцинкованные.

Отопительные приборы – биметаллические радиаторы «Rifar Base» (жилая часть, входные группы и помещения общественного назначения) и конвекторы КСК (технические помещения цокольного этажа) с терморегулирующими клапанами фирмы «Данфосс».

Система вентиляции

Вытяжные системы общеобменной вентиляции с механическим и естественным побуждением. С целью эффективной работы и обеспечения активного воздухообмена каждой квартиры, вытяжная вентиляция из кухонь и санузлов жилого дома, предусмотрена с установкой бытовых вентиляторов в вентиляционных каналах квартир и выбросом воздуха наружу через обособленные воздуховоды и шахты с дефлекторами в соответствии с выполненными аэродинамическими расчетами.

3. Помещения в многоквартирном доме

3.1. Правила содержания квартир

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

На основании требований ч. 4 ст. 30 ЖК РФ:

«Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

ВНИМАНИЕ!

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

Периодичность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

3.2. Перепланировка и переустройство.

Организация переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

Виды переустройства и перепланировки:

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

Переустройство инженерных систем и перепланировка жилых 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. Завершение работ сдается по акту в обслуживающую организацию.

Не допускается переустройство и перепланировка жилых помещений:

- 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 работоспособности 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 жилых помещений под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

Производить любые вмешательства в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, такие как пробивка проемов в стенах комнат, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов и т.п.

В случае выявления фактов самовольного вмешательства в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, гарантия с конструкций остекления балконов и фасадов снимается. Ответственность за возможные последствия (появление протечек, падение фасадной плитки в случае наличия вентилируемых фасадов и т.п.) возлагается на лицо, выполнившее указанные работы.

Перепланировки или переоборудование в квартирах, любые вмешательства в несущие и ограждающие конструкции фасада, в инженерные коммуникации и системы обеспечения жилого дома производятся только при согласовании указанных действий в установленном законом порядке.

За качество и последствия таких работ несет ответственность лицо, выполнившее указанные работы. В случае установления факта вмешательства гарантийных обязательства прекращаются.

В соответствии со ст. 29 ЖК РФ, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором, собственником жилого помещения или иными лицами правил переустройства и перепланировки по их вине, устраняется в установленном действующим законодательством порядке за счет виновного лица.

4. Условия эксплуатации оборудования жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме

4.1. Двери входные в жилое помещение

Металлическая дверь имеет большую массу, приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защелку и привести к смещению деталей замка, что может вывести из строя механизм защелки или замка.

Во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о дверную коробку. Спокойное и плавное открывание и закрывание гарантирует длительное и безотказное функционирование двери.

При работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на засовы, что сокращает срок службы этих механизмов на 75% и может привести к заклиниванию замка. Сначала нужно открыть замок и только потом нажимать на ручку.

Категорически запрещается использовать для очистки дверей и панелей различные абразивные материалы.

В случае самостоятельного ремонта двери, разборки, смазки механизма замка и других запорных элементов двери или запирающих механизмов изделие снимается с гарантийного обслуживания.

4.2. Оконные блоки.

ВНИМАНИЕ: Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме обязаны раз в год за свой счет обеспечивать техническое обслуживание оконных блоков.

Раму и уплотнители необходимо очищать при каждом мытье окон/дверей, используя для этого неабразивное чистящее средство.

При очистке окон нельзя использовать:

- острые инструменты (ножи, металлические шпатели, стальное волокно и т.п.), повреждающие внешнюю поверхность окна;
- агрессивные чистящие средства и растворы (нитрорастворитель, жидкость для снятия лака и т.п.), вызывающие необратимое повреждение внешней поверхности элементов.

Уход за уплотнителями

ВНИМАНИЕ! При чистке уплотнителей нельзя применять растворители и керосин.

Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

Очистка стекол

Необходимо применять специальные средства для чистки стекла, не содержащие агрессивные компоненты, растворитель, едкую щелочь.

Уход за алюминием

Для продления срока службы рекомендуется использовать очистители, специально предназначенные для этого (их предлагает фирма – производитель), а также средства, растворимые в воде.

Чистящие средства наносятся на поверхность белой льняной (или фланелевой) салфеткой и после высыхания растираются влажной или сухой тряпкой.

Уход за фурнитурой

Окна Объекта снабжены высококачественной фурнитурой. Это означает высокую степень комфортности при использовании, безупречную работу и долгий срок службы.

Работа и состояние фурнитуры должны проверяться по следующим критериям:

- легкость хода створки;
- крепление деталей фурнитуры;
- износ деталей фурнитуры;
- повреждение деталей фурнитуры.

Для очистки фурнитуры используйте только такие чистящие средства и средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры.

При открывании створки окна (двери) в поворотном положении не рекомендуется оставлять ее надолго открытой (более 1-1,5 часов) во избежание естественного провисания створки.

В откидном положении (режим проветривания) створка может находиться неограниченное количество времени.

С целью предотвращения провисания створок дверей и окон в окнах применяется подпятник, который устанавливается снизу на раме и створке. С его помощью также частично снимается нагрузка с петлевой группы.

Касание подпятника об ответную часть не является браком и не требует устранения.

Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

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

Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») 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).

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

ВНИМАНИЕ!

Во избежание выхода фурнитуры из строя не рекомендуется приводить в действие оконную ручку в открытом поворотном положении.

Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, потребуется помощь второго человека.

- Попросите помощника надавить на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле.
- Одной рукой нажмите на рычаг блокировщика, расположенного на створке в области ручки, а второй рукой поверните ручку в горизонтальное положение. Ножницы на створке и раме должны соединиться.

ВНИМАНИЕ!

При отделке откосов защищайте оконные конструкции, берегите элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки, песка, мела, цемента и прочих посторонних предметов, которые могут привести к преждевременному износу фурнитуры и появлению характерного скрипа при открывании/закрывании.

Регулировка фурнитуры

От надежного крепления фурнитуры зависит правильная работа оконной конструкции и безопасность при её использовании. Необходимо проверять посадку и надежность крепления каждого шурупа в ~~на~~ **планетнике**. Если обнаружится, что крепление шурупа ослабло, то его необходимо подтянуть.

Уход за оконной ручкой

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней пластиковую декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть верхний и нижний винты. Ручка окна Объекта снова прочно зафиксирована.

ВНИМАНИЕ!

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие/ навеска створки должны проводиться **ТОЛЬКО** специализированными организациями.

Неправильная регулировка может привести к непоправимым дефектам окна, что сделает изделие непригодным к дальнейшей эксплуатации.

Лёгкость хода

Надёжная работа фурнитуры достигается смазыванием (не менее 2 раз в год, лучше осенью и весной) в указанных местах. Перед смазкой обязательно удалить пыль и грязь. Это защитит фурнитуру от преждевременного износа.

На отмеченные стрелками части фурнитуры наносится смазочный материал.

Внимание! Повреждённые детали необходимо заменить.

Меры предосторожности:

Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном положении.

Не допускайте сильного нажима в горизонтальном направлении или соударения створки и откоса окна.

Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.

Для ограничения доступа детей используйте средства защиты открывания (запирающиеся оконные ручки или «детский замок»)

Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.

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

Гарантия на изделия НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ при возникновении недостатков в следующих случаях:

- нарушение Инструкции по эксплуатации;

- действия третьих лиц;

- внесение в изделие конструктивных изменений без согласования с Производителем, а также установка деталей, не предусмотренных установленными нормами и проектными документами.

- оконная конструкция, детали оконной конструкции (стекло, запорный механизм, ручка, петли и т.д.) разрушены вследствие механического повреждения, сверхнормативных нагрузок и т.п.

- действия непреодолимой силы (стихия, пожар и т.д.)

- ухудшение качества поверхности стеклопакета, отливов, алюминиевого профиля при установке охранных металлических решеток после установки оконных конструкций.

ВНИМАНИЕ! Сезонная регулировка фурнитуры не является неисправностью!

4.3. Стены, перекрытия, полы.

4.3.1. Внутренние стены

Внутренние несущие стены из монолитного железобетона.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте

Трещины на стенах, потолке, в местах сопряжения стен, плит перекрытий, возникшие в результате осадки здания и по иным причинам в пределах, допустимых строительными нормами и правилами, не относятся к гарантийному случаю.

4.3.2. Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены в железобетонных стенах.

4.3.3. Полы

Предусмотренная на этажах здания толщина конструкции пола позволяет беспрепятственно производить трассировку инженерных коммуникаций, подлежащих прокладке в полу. Толщина конструкции принята с учетом горизонтальной разводки и необходимости монтажа встроенных в пол конвекторов, которые устанавливаются рядом с «окнами в пол».

При выполнении «пирога» пола (основание, финишное покрытие) следует предусмотреть шумоизолирующий слой для защиты нижележащих помещений от ударного шума.

Квартиры передаются с отделкой.

4.4. Гидроизоляция в санузлах

В соответствии с проектной документацией, санузлы жилого дома выполнены без гидроизоляции. Во избежание возможного ущерба нижерасположенным помещениям вследствие возможного залива, рекомендуем произвести устройство гидроизоляции санузлов перед началом отделочных работ.

Гидроизоляцию рекомендуем предусматривать непрерывной на высоту не менее 200 мм. от уровня покрытия пола, а при возможности попадания струи воды на стены - на всю высоту замачивания.

4.5. Санузел

Ежедневно проветривайте санузел до полного высыхания всех поверхностей.

Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций.

4.6. Электроснабжение и электрооборудование

Границей балансовой и эксплуатационной принадлежности организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, являются кабельные наконечники, приходящие на квартирный выключатель-разъединитель, установленный в этажном распределительном щите типа УЭРМ.

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения, необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

Повреждение электрических коммуникаций по вине правообладателя не является гарантийным случаем.

Ответственность за качество присоединения оконечных приборов (люстры, светильники и т.п.) несет правообладатель.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности квартирной электрической сети.

ВНИМАНИЕ! Несоблюдение указанных требований может привести к пожару. Проконсультироваться по возможностям подключения мощных электроприборов можно в организации осуществляющей управление многоквартирным домом.

В процессе эксплуатации периодически проверяется надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов по заявке в организацию осуществляющую управление многоквартирным домом или специализированными организациями.

При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться на новые.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

- перед выполнением работ связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) помещения – необходимо осуществить все действия, им предшествующие и предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ;
- убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки;
- не разрешается сверлить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

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

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

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

ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах с предварительным отключением напряжения питающей электрической сети в квартирном щите.

Также Вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в квартирном щите. Светильник обязательно вешать на потолочный крюк.

ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

Установка стиральной и посудомоечных машин

Работы по установке стиральной и посудомоечной машин должны выполняться специализированными организациями, в соответствии с инструкцией по установке машины.

Стиральную машину необходимо устанавливать в ванной комнате или санузле.

Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием, рекомендована установка специального клапана.

Приборы учета электроэнергии

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

Техническое обслуживание счетчика заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счетчика, выполняется управляющей компанией с письменным уведомлением собственника обо всех выявленных неисправностях.

В обязанность собственника входит контроль сроков поверки всех приборов учета энергоресурсов, возможно переложить данную обязанность на управляющую компанию, но только после письменного заявления собственника и с гарантией оплаты регламентных работ.

4.7. Интернет, телефонизация, телевидение

Сети предусматриваются до жилого (нежилого) помещения. Монтаж сетей в квартиру осуществляется по заявке оператору связи.

ВНИМАНИЕ! Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

4.8. Контроль доступа (домофонная связь)

На Объекте предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем, консьержем.

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

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

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

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы с квартирным переговорным устройством разрешается выполнять только силами специализированной организации.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в эксплуатирующую организацию.

4.9. Система водоснабжения

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание.

В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является первый запорный кран после отворота от стояка.

Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы водоснабжения:

Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать.

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно. Применение сторонних предметов для открывания задвижек, вентилях и кранов не допускается.

Необходимо следить за состоянием резьбовых соединений. В случае возникновения повреждений (или подтеков), незамедлительно уведомить диспетчера эксплуатирующей организации или аварийную службу. Принять необходимые меры для предотвращения залива помещения водой. Ослабление резьбовых соединений в процессе эксплуатации не является гарантийным случаем и может быть вызвано изменением температур теплоносителя и давления в системе при изменении внешних условий (зима-лето, проведение регламентных работы по наладке и промывке систем, и т.п.).

ВНИМАНИЕ! О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю эксплуатирующей организации.

Не смывайте остатки пищи с посуды в раковину, предварительно удаляйте остатки пищи, прежде чем мыть посуду.

Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.

ВНИМАНИЕ! В конструкциях стяжки пола, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо предварительно совершить действия, предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ.

При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить магистрали трубопроводов, устраивать систему теплых полов с запиткой от ГВС, изменять диаметры подводок к приборам.

Собственник может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов следует производить согласно инструкции на данное оборудование.

Эксплуатацию счетчиков, кранов, фильтров производить согласно инструкции на такое оборудование.

Периодически прочищать фильтры, силами эксплуатирующей или иной специализированной организации.

При замене установленной арматуры, рабочее давление устанавливаемой арматуры должно соответствовать параметрам проектной арматуры.

При длительном отсутствии правообладателя, для предотвращения каких-либо протечек на системах холодного и горячего водоснабжения необходимо сообщить эксплуатирующей организации для перекрытия запорной арматуры.

Запрещается производить строительные работы (сверление) ближе 200 мм от осей трубопровода.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе, выполняется обслуживающим персоналом.

4.10. Система канализации

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является ввод внутриквартирной канализации в общедомовой канализационный стояк.

Собственнику следует не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и арматуры. Немедленно сообщать эксплуатирующей организации обо всех неисправностях систем водопровода и канализации. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

Устанавливайте улавливающие решетки на сливные отверстия в раковинах, умывальниках, ванной, чтобы предотвратить слив мусора в систему канализации.

Рекомендации по содержанию и ремонту унитазов:

Правообладатель должен следить за герметичностью устройства, не допускать его повреждения. Если в процессе эксплуатации запорная арматура стала пропускать воду в чашу унитаза, необходимо выполнить регулировку арматуры.

Указанный дефект не является гарантийным за исключением случаев, если арматура вышла из строя и не поддается регулировке.

Правообладатель обязан следить за надежным креплением унитаза и при необходимости подтягивать крепежные элементы.

Унитаз присоединяется к системе холодного водоснабжения гибкой подводкой. Правообладатель обязан следить за техническим состоянием подводки, не допускать ее перегибов или механических повреждений. В случае появления неисправностей необходимо закрыть запорную арматуру и немедленно заменить шланг гибкой подводки.

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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- строительный мусор;
- растворы цементосодержащих веществ и других нерастворимых материалов;
- жир, масло, бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, лаки и прочие химические вещества;
- шерсть и волосы;
- средства личной гигиены;
- все виды упаковки и пр.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или резиновым вантузом.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы;
- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку).

В случае невозможности устранить засор самостоятельно, необходимо немедленно обратиться в эксплуатирующую организацию.

Текущая очистка отводящих канализационных труб от загрязнений, появляющихся в процессе эксплуатации, является обязанностью правообладателя, и не относится к гарантийным обязательствам Застройщика.

Правообладатель должен следить за герметичностью трубопроводов, манжет, сифонов и не допускать их повреждения.

4.11. Система отопления

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является:

При стояковой системе отопления – система находится на балансе эксплуатирующей организации (за исключением радиатора)

При скрытой разводке в полах квартиры и расположении коллекторной группы в общем коридоре: - на первом запорном кране.

Во время сезонного запуска тепла и его отключения следить за приборами отопления, для предотвращения протечек. В случае обнаружения протечек немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

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

Не допускается закрывать радиаторы, чтобы не препятствовать нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

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 системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом

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

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

Запрещается производить строительные работы (сверление) ближе 200мм от осей трубопровода.

Работы, нарушающие целостность полов, проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов.

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя вставлять на них, ставить посторонние предметы).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;

- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учёта и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

Приборы учета системы отопления установлены в коридорных шкафах, обслуживаются персоналом эксплуатирующей организации.

Автоматические регуляторы и запорную арматуру на приборах отопления следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

Автоматические регуляторы на системе отопления не обеспечивают полное перекрытие теплоносителя в прибор отопления. Указанный факт не является дефектом устройства. Попадание грязи в регулирующие устройства, приводящие к нарушению их работоспособности не являются гарантийным случаем и подлежат устранению эксплуатирующей организацией путем промывки устройства или регламентной промывки системы.

4.12. Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений

В жилых квартирах проектом предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным притоком и удалением воздуха на кухнях и санузлах установлены стеновые бытовые вентиляторы;

Система вентиляции настроена на поддержание чистоты (качества) воздуха в помещениях и равномерность его распространения и удаления необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха +5С и ниже. При более высоких уличных температурах возможно снижение эффективности вентиляции.

В жилых помещениях и кухне приток воздуха обеспечивается через регулируемые оконные створки, фрамуги, форточки, клапаны или другие устройства, в том числе автономные стеновые воздушные клапаны с регулируемым открыванием.

Удаление воздуха предусматривается из кухонь, уборных, ванных комнат. На вытяжных каналах и воздуховодах устанавливаются вентиляционные решетки и стеновые бытовые вентиляторы.

ВНИМАНИЕ: Вентиляция работоспособна только при обеспечении притока воздуха в квартиру.

Полностью закрытые окна перекрывают приток воздуха в квартиру, в результате чего вентиляция может перестать функционировать в рабочем режиме. Указанное обстоятельство может привести к появлению конденсата на окнах, отсутствию тяги, появлению подсоса воздуха через входные двери плинтуса и розетки, к обратному притоку воздуха из вентиляционного канала в квартиру.

При необеспечении правообладателем требований по вентиляции, вышеуказанные проявления не являются для Застройщика гарантийными.

ВНИМАНИЕ: В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, может содержаться избыточная влага. С целью ее удаления собственнику следует организовать достаточную вентиляцию и оптимальный температурно-влажностный режим.

Микроклимат в помещениях должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах.

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными нормами.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, применять красящие составы, исключая паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в жилом помещении образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в жилое помещение через оконные створки.

В соответствии с требованиями СНиП 11.3-79* «Строительная теплотехника» по экономии энергоресурсов в жилом помещении установлены окна с повышенной герметичностью.

Окна с повышенным сопротивлением теплопередаче обеспечивают плотное запираение, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы прекращается. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы, в помещении не происходит удаление отработанного воздуха со всей содержащейся в нем влагой, в жилом помещении нарушается воздухообмен. После накопления, влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в помещении (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не является дефектом Объекта.

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в жилом помещении обеспечиваются регулярным открыванием окон в режиме проветривания.

Для обеспечения рекомендуемых параметров температуры и влажности в помещениях правообладатель обязан:

•обеспечить своевременное обслуживание и исправное состояние системы вентиляции (очистка вентиляционных решеток, фильтров индивидуальных клапанов притока воздуха);

•следить за состоянием оконных, витражных и дверных конструкций, производить их своевременное обслуживание и надлежащий ремонт по мере необходимости. Грязь и мусор, попавшие в запорную арматуру и на уплотнители, могут привести к их повреждению;

•не допускать вмешательства в систему вентиляции и изменения ее проектных характеристик. Объединение вентиляционных каналов из кухонь, уборных, ванных комнат (душевых), совмещенных санузлов, не допускается.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

• демонтаж или полное закрытие стеновых каналов существующих клапанов;

• в зимнее время не отапливать помещение более чем 24 часа;

• устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;

• заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению

• создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);

• размещать в непосредственной близости от оконных конструкций дополнительные источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ профиля либо стеклопакетов;

• уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;

• устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные поквартирные вентиляционные системы.

Подключение механических устройств к каналам естественной вентиляции. Присоединение мощных вытяжек к каналам естественной вентиляции может привести к опрокидыванию вентиляции, появлению запахов в соседних квартирах, перетоку воздуха из каналов (обратная тяга, при которой воздух из вентиляционного канала поступает в квартиру).

Вышеперечисленными действиями правообладатель нарушает воздухообмен в своем жилом помещении и в жилых помещениях других правообладателей, чем причиняет вред своему имуществу и здоровью, а также вред имуществу и здоровью третьих лиц.

При резких понижениях или повышениях текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр.

При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При необеспечении правообладателем требований по вентиляции, вышеуказанные проявления не являются для Застройщика гарантийными.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон правообладателю необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в помещении.

Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми правообладателями условий:

- регулярное проветривание в соответствии с Правилами эксплуатации;

- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата;

- соблюдение правообладателями изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

Проверку работы вентиляции по отклонению пламени горячей свечи производить ЗАПРЕЩЕНО!

Проверка производится специальным прибором для проверки работы вентиляции.

НЕ КУРИТЕ НА ЛЕСТНИЧНЫХ ПЛОЩАДКАХ!

4.13. Требования к монтажу систем кондиционирования квартир

Проектирование, согласование проекта и монтаж систем кондиционирования квартир следует производить в соответствии с утверждённым Порядком (приложение №1 к настоящей инструкции).

5. Требования пожарной безопасности

5.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

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 скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами

сгораемой отделки.

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

Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

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

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

Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

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

Признаки неисправности электропроводки:

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Запрещается разводить открытый огонь в жилых и нежилых помещениях, а также местах общего пользования многоквартирного дома!

5.2. Поведение людей при пожаре

При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также по телефону 01 или 112; сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, свою фамилию, имя и отчество.

При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире бытового крана.

В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

В случае возникновения пожара или задымлении на основном пути эвакуации в каждой квартире предусмотрен дополнительный путь: на лоджиях имеется глухой простенок шириной 1,2 м, предназначенный для нахождения человека, ожидающего эвакуации при помощи пожарной лестницы.

Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Автоматические дымовые пожарные извещатели – во внеквартирных коридорах, лифтовых холлах.

Извещатель пожарный ручной, установленный на стенах, на высоте 1,5 м от уровня пола – на путях эвакуации каждого этажа, предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний.

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

Демонтаж извещателя, а также закрытие его обоями или другими отделочными материалами запрещается.

При необходимости временного демонтажа в ходе ремонтных работ, необходимо уведомить эксплуатирующую организацию. Демонтаж прибора может осуществлять только представитель эксплуатирующей организации!

Автономный извещатель пожарный дымовой – установлен в жилых помещениях квартиры.

Извещатели пожарные дымовые оптико-электронные автономные предназначены для обнаружения загораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации в закрытых помещениях различных зданий и сооружений, путем регистрации отраженного от частиц дыма оптического излучения и выдачи тревожных извещений в виде громких

звуковых сигналов.

Извещатель не реагирует на изменение температуры, влажности, на наличие пламени, естественного или искусственного света.

ВНИМАНИЕ! Правообладатель обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей. При разрядке элемента питания (батарейки) датчик будет выдавать кратковременный звуковой сигнал с периодом повторения (45±10) с.

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;

- запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи);

- запрещается создавать условия несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов.

- обеспечивать доступ эксплуатирующей организации для проведения ремонтных, регламентных работ;

- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в эксплуатирующую организацию;

- до выполнения строительно-ремонтных работ в жилом помещении необходимо получить разрешение эксплуатирующей организации относительно системы пожарной сигнализации и пожаротушения;

- запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

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

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной на Объекте, можно получить у эксплуатирующей организации.

При задымлении здания необходимо:

- при невозможности покинуть помещение – закрыться в помещении, заложить щели в дверях влажными тряпками;

- в случае поступления дыма в помещение – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;

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

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;

- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в помещения верхних этажей;

- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть помещение, закрыв дверь в подъезд.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;

- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов.

СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения.

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

Каждый правообладатель помещений зданий повышенной (и другой) этажности должен:

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах дверей помещений;

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

- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.

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

- При наличии в помещении комплекта пожаротушения (квартирный пожарный шланг), обеспечить его целостность и подключение к выделенному крану в санузле.

Что делать при пожаре

- ОБЕСТОЧЬТЕ помещение;

- ЗАКРОЙТЕ дверь в помещение и на балкон, чтобы предотвратить тягу из подъезда;

- ЗАКРОЙТЕ все окна в помещении;

-
- **ПОКИНЬТЕ** помещение. Спускайтесь вниз по лестнице. Пользоваться лифтом запрещено;
 - **ПРЕДУПРЕДИТЕ** других правообладателей, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.

5.3. Меры профилактики пожаробезопасности

Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.

Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

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

Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

Не разводите в помещениях и местах общего пользования открытый огонь.

Внимание:

• Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях, 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 безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

6. Санитарно-эпидемиологические требования

Правообладатели помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

• содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) 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 (нежилых) и подсобных помещений.

Запрещается:

• при производстве ремонтных работ складировать строительный мусор на лестничной клетке, в холлах и на дворовой территории;

• выставлять мешки с бытовым мусором на лестничную клетку.

Общие рекомендации:

• Если на лоджиях 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;

• Содержание собак и кошек в отдельных жилых помещениях 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;

• Правообладатели обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;

• Парковка автотранспорта на газонах запрещена;

• 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 помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия использования другими помещениями.

**Порядок выполнения работ по монтажу системы
кондиционирования квартир в ЖК «Новинки Smart City»**

1. Перед началом производства строительно-монтажных работ в квартире необходимо за 10 рабочих дней уведомить Управляющую компанию ЖК «Новинки Smart City» и предоставить проект системы кондиционирования воздуха в квартире.
2. Проект должен быть выполнен на основании действующих на территории РФ нормативных актов с учетом конструктивных особенностей здания. Все применяемые при монтаже материалы, изделия и конструкции, в том числе элементы трубопроводов, должны иметь соответствующие паспорта и сертификаты.

Требования к проектированию и монтажу системы кондиционирования

3. Наружные блоки систем кондиционирования размещаются в пространстве лоджии квартиры собственника помещения. Не допускается размещение наружных блоков системы кондиционирования на фасаде здания. Узлы установки наружного блока разрабатываются в проекте системы кондиционирования см. п.2.
4. Для каждой квартиры предусматривается установка одного наружного блока. Электроснабжение оборудования системы кондиционирования осуществляется от щита, располагаемого в помещении собственника квартиры (эл.мощность системы кондиционирования входит в общую выделенную эл. мощность на квартиру)
5. Проход фреоновых и электрических кабелей через ограждающие конструкции должен быть выполнен в закладных деталях в стенах. Отверстия должны быть выполнены без нарушения целостности крепления элементов фасада и утепления наружных стен.
6. Все внутренние блоки системы кондиционирования, должны быть подключены к системе отвода дренажа или к стоякам хозяйственно-бытовой канализации.
7. Слив конденсата от внутренних блоков системы кондиционирования должен осуществляться только в систему канализации квартиры через трубопроводы системы дренажа с применением гидрозатворов/сифонов. Отвод конденсата от внутренних блоков системы кондиционирования на улицу («на фасад») недопустим.

к Акту приема-передачи объекта долевого строительства
**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (МОП)**

Правила эксплуатации мест общего пользования

Собственники квартир должны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

При эксплуатации мест общего пользования не допускается:

- выполнять переустройство, в том числе устанавливать двери в холлах;
- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре;
- хранение веществ и предметов, загрязняющие воздух, а также имущество других жильцов;
- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- использование открытого огня;
- выполнять любые строительные-монтажные работы, не предусмотренные проектной документацией;
- повреждение лифтов, отделки МОП и имущества других собственников при перемещениях крупногабаритных грузов;
- выставлять мешки с бытовым мусором на лестничную клетку;

Правила эксплуатации внешнего благоустройства здания и территории

При эксплуатации внешнего благоустройства здания не допускается:

- самостоятельно строить на территории мелкие дворовые постройки;
- загромождать дворовую территорию металлическим ломом, строительным и бытовым мусором и другими отходами;
- выбрасывать пищевые и другие отходы, а также закапывать или сжигать мусор на территории;
- крепление к стенам зданий различных стяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения эксплуатирующей организации;
- устройство и расположение на близлежащей территории площадок для выгула собак;
- мойка автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и технических жидкостей, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДЗЕМНОГО ЭТАЖА

Содержание помещений подземного этажа

Подземный этаж должен иметь температурно-влажностный режим согласно требованиям проекта.

Подземный этаж должен проветриваться регулярно в течение всего года с помощью предусмотренных проектом систем вентиляции, при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена.

В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание технического этажа.

Входные двери в технические помещения подземного этажа должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Не допускается устраивать в помещениях кладовых склады горючих и взрывоопасных материалов, хранение автомобильных шин.

На все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно (по рекомендациям санитарных органов) проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, в подземном этаже.

Техническая эксплуатация конструкций подземного этажа

Вентиляция помещений, расположенных на -1 и -2 этажах – механическая, приточно-вытяжная. Для притока воздуха в помещения предусматриваются приточные клапаны - (для помещений ИТП предусмотрены рециркуляционные системы вентиляции без подогрева). Для устранения значительных теплотерь через подземный этаж необходимо поддерживать в зимнее время температуру воздуха не менее +5°C, влажность не более 65%.

Для поддержания указанного режима необходимо соблюдение следующих условий:

- Все двери в наружных стенах должны быть утеплены и всегда закрыты;
- Восстанавливать по мере износа утеплитель в полотне дверей, а также уплотняющие прокладки в притворах двери;
- Содержать в исправном состоянии теплоизоляцию трубопроводов;
- Следить за состоянием уплотнения зазоров прохода трубопроводов через стены и состоянием металлических сеток, установленных для предотвращения проникновения грызунов;
- Измерять температуру в течение отопительного сезона в подземном этаже и влажность воздуха;
- Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места: сопряжение цоколя с отмосткой, гидроизоляция стен цоколя, отделка стен цоколя, зона застоя и притока воды к фундаментам и стенам подземного этажа;
- При обнаружении на стенах и потолках сырых пятен и плесени, образования конденсата на водопроводных трубах следует организовывать интенсивное проветривание через двери с включением вентиляции;
- Каждые три года при выполнении текущего ремонта производить окраску металлических поверхностей;
- Отмостки и тротуары по периметру сооружения должны быть в исправном состоянии с уклоном 0,03-0,3 от здания;
- Очищать лотки и приямки регулярно от снега, льда и грязи.

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Техническая эксплуатация наружных ограждающих и внутренних конструкций

Правильная эксплуатация ограждающих конструкций обеспечивается постоянным нормативным температурно-влажностным режимом в помещениях, не менее +20°C.

- В угловых помещениях температура воздуха должна быть на 2°C выше.
- Разность температур внутренней поверхности наружной стены в середине простенка и воздуха на уровне 1,5 м от пола не должны превышать 4°C.
- Нормируемая величина воздухопроницаемости должна быть не более 0,5 кг/м²час.
- Подлежат регулярному осмотру наиболее уязвимые места наружных и внутренних стен: углы помещений примыкающих к наружным стенам, простенки, перемычки, места опирания плит перекрытия, стыки сопряжения оконных, дверных заполнений, места прохождения водостоков.
- Необходимо предохранить стены от увлажнения. В случае появления трещин на стенах, эксплуатирующей организации следует произвести обследования и составить акт.
- Появление трещин в наружных и внутренних стенах в течение первых лет эксплуатации здания свидетельствуют о неравномерности осадков основания здания, либо о температурных деформациях. После появления трещин надо поставить маяки и вести за ними наблюдение. Стабилизировавшиеся трещины очистить от грязи, промыть водой и заделать полимерцементным раствором М 50÷75.
- При появлении трещин в перемычках, под опорами перемычек, под опорами балок, плит и т.д. необходимо привлечь специализированную организацию по определению причин деформаций.
- В процессе эксплуатации здания запрещается в наружных стенах крепить оттяжки для проводов.
- Всем конструкциям, укрепленным на наружных стенах, следует давать уклон от стены, чтобы вода, стекающая с них, не попадала на фасад здания.
- В целях сохранности скрытой электропроводки во внутренних стенах запрещается пробивка или сверление стен без консультации со специалистами автора проектной документации.

Рекомендации по технической эксплуатации витражей.

Конструкции остекления выполняются из алюминиевых профилей с соблюдением всех системных решений касательно сборки алюминиевого каркаса, угловых соединений, укладки и соединений резиновых уплотнителей, укладки и расклинивания стеклопакетов с последующей фиксацией, теплоизоляцией и герметизацией теплового контура. В качестве заполнения используется однокамерный стеклопакет.

Изготовителем могут быть любые специализированные организации.

- Минимальная температура на внутренней поверхности оконного блока в зимнее время должна быть не ниже +6°C.
- При подготовке здания к зиме отверстия в нижней части оконного блока и наружные сливы должны очищаться от снега, грязи и пыли.
- Регулярно осматривать целостность уплотнительных прокладок по периметру оконной рамы и входных дверей в здание и в случае нарушения характеристик заменять их.
- Контролировать надежность всех креплений, точности навески дверных полотен и оконных переплетов.
- Запрещается вскрывать в окнах стеклопакеты, забивать или вкручивать шурупы или другие крепежные элементы в коробку, переплеты окон и дверей.
- Периодически осматривать на предмет появления микротрещин, сколов.
- Регулярно осматривать механизмы для самозакрывания на дверях.

Техническая эксплуатация конструкций перекрытий и полов

Наиболее уязвимые места перекрытий:

- Опорная часть плиты;
- Середина пролета;
- Швы между плитами;
- Места прохождения инженерных коммуникаций.

В процессе эксплуатации перекрытий могут появиться послеосадочные трещины в местах сопряжения плит перекрытия со стенами, которые должна устранять эксплуатирующая организация.

Покрытие полов в арендуемых общественных помещениях проектом не предусматривается. Мероприятия по технической эксплуатации выполнять в соответствии с требованиями производителя для соответствующих типов покрытий.

При снижении звукоизоляции следует отремонтировать разошедшие и разрушенные полы и заделать все отверстия и щели в перекрытиях в местах прохождения инженерных коммуникаций: заделать все трещины в местах примыкания перекрытия к стенам и перегородкам.

В случае замены дверей обеспечить сохранность труб, проходящих в стяжке, в полу дверного проема.

В целях сохранности скрытых коммуникаций электрических систем, систем отопления и водопровода в полах запрещается пробивка или сверление без консультации со специалистами разработчика проектной документации.

Основные требования к техническому содержанию помещений

В процессе эксплуатации здания необходимо следить за состоянием строительных конструкций и периодически проводить планово-предупредительные ремонты, соблюдать правила технической безопасности при эксплуатации здания и основные правила пожарной безопасности для жилых фондов.

Собственники нежилых помещений или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дом, строений около дома и земельного участка.

Переоборудование нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование инженерных коммуникаций и оборудования может включать в себя:

- перенос нагревательных, сантехнических приборов,
- устройство вновь и переоборудование существующих санузлов, помещений уборочного инвентаря,
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка не жилых помещений может включать:

- перенос и разборку перегородок,
- перенос и устройство дверных проемов,

Переоборудование и перепланировка помещений, 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 арендуемых помещений, ухудшающая условия эксплуатации дома не допускается.

Арендатор или собственник помещений административно-бытового назначения, допустивший самовольное переустройство и переоборудование помещений, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией.

Категорически воспрещается производить:

- перепланировку помещений и устройство проемов в несущих стенах и перекрытиях без согласования с контролирующими организациями,
- замену нагревательных приборов,
- замену сантехнических разводок,
- замену оконных блоков и витражей, конструкций пола,
- реконструкцию вентиляционных узлов.

Для работы вентиляции, в санузлах и в помещениях уборочного инвентаря дверные полотна обрезать на 200 мм или в нижней части полотна установить переточную решетку 150x150 мм (0,02 м²)

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санузлах достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности принятых мер трубопроводы необходимо утеплять и гидроизолировать.

При монтаже системы кондиционирования в арендуемых помещениях, запрещается устанавливать наружные устройства сплит системы на открытых участках фасада здания.

Иные условия установки сплит систем оговариваются в «Техническом задании на разработку проектной или рабочей документации» и утверждаются Застройщиком.

Техническая эксплуатация систем отопления и вентиляции

В жилом доме предусмотрены двухтрубные системы отопления с нижней разводкой трубопроводов, вертикальными стояками и поэтажной горизонтальной разводкой трубопроводов в полу этажей. На каждом этаже жилой части установлены распределительные гребенки системы отопления с подключением поквартирных систем отопления. Поэтажные узлы регулирования предусмотрены с установкой на вводе в распределительные коллекторы автоматических балансировочных клапанов для гидравлической устойчивости всей системы отопления жилого дома. На ответвлениях к каждой квартире устанавливаются ручные балансировочные клапаны, применяемые для двухтрубных систем отопления.

В жилой части здания, помещениях общественного назначения, разводка запроектирована из сертифицированных труб из сшитого полиэтилена, с прокладкой скрыто в полу в теплоизоляции. Регулирование гидравлических режимов систем отопления осуществляется сертифицированными автоматическими балансировочными клапанами. Предусмотрена установка запорно-сливной арматуры при присоединении стояков к магистральным трубопроводам в цокольном этаже.

В качестве отопительных приборов предусмотрены биметаллические радиаторы «Rifar Base» (жилая часть, входные группы и помещения общественного назначения) и конвекторы КСК (технические помещения цокольного этажа) с терморегулирующими клапанами фирмы «Данфосс». В помещении электрощитовой предусмотрена установка электрического конвектора.

При эксплуатации системы отопления не допускается самовольное изменение приборов отопления и установка кранов, влияющих на гидравлику систем отопления.

При эксплуатации необходимо постоянно следить за состоянием труб инженерного оборудования, арматуры, изоляции и своевременно принимать меры при обнаружении дефекта.

Вентиляция встроенных помещений жилого дома

-

При эксплуатации вентиляции необходимо следить за состоянием воздуховодов и вентиляционного оборудования, поддерживая их в рабочем состоянии.

Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:

- плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы,
- замену сломанных вентиляционных решеток и креплений,
- устранение неплотностей в вентканалах и шахтах,
- устранение засоров в каналах,
- устранение неисправностей шиберов и дросселей в вытяжных шахтах, зонтов шахт.

Техническая эксплуатация систем электроснабжения

Эксплуатация вводных и распределительных устройств должна осуществляться в соответствии с правилами «ПТЭ». По уходу за электропроводкой следует знать, что профилактика электросетей напряжением ~380/220 В не предусматривается, а ведется только ремонт при повреждениях. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления, их крепление к верхнему контуру, к элементам заземления, состояние их окраски.

Неполадки и их устранение

В процессе эксплуатации и осмотра инженерных сетей и оборудования могут быть обнаружены следующие характерные нарушения, на которые в первую очередь необходимо обратить внимание и принять меры к быстрейшему их устранению.

- При выходе из строя осветительных устройств (ламп накаливания, светодиодных светильников), коммуникационной аппаратуры: выключатели, рубильники, осветительные щитки – необходимо:
 - выяснить причину и при необходимости заменить предохранители;
 - выровнять нагрузку на фазы в распределительном устройстве, устранить тем самым перекос фаз;
 - заменить осветительные устройства, вышедшие из строя по причине срока службы или вследствие износа;
 - заменить пускатель;
 - проверить состояние арматуры и соединений;
 - устранить поврежденные элементы, при необходимости заменить, надежно закрепить.
- Мигание ламп – выяснить причину и уменьшить нагрузку (стабилизировать напряжение), при необходимости заменить пускатель, заменить лампы.
- Перегорание автоматических выключателей в ВРУ и перегорание жил подводящего кабеля в ВРУ – выявить и отключить избыточную нагрузку, выявить место короткого замыкания, установить причину, автоматические выключатели заменить, при наличии резерва длины на подводящем кабеле разделить его вновь, при отсутствии резерва кабеля – нарастить с учетом требований ПЭУ.
- Возгорание электропроводки – проверить нагрузку сети по току и снять лишних потребителей, проверить автоматические выключатели и поставить их по номиналу, заменить поврежденную проводку. Вертикальные питающие линии при повреждениях должны заменяться на новые целиком по всей трассе, поскольку выполняются без разрезания проводов на ответвлениях в поэтажных шкафах.
- Для предупреждения пробоя изоляции периодически проводить проверку ее сопротивления, зачищать контакты тепловых реле, выявлять и отключать неисправные электроприборы.

Обслуживание электро-, радио- и телеоборудования

Эксплуатация электрооборудования здания должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

Организации по обслуживанию здания должны обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, начиная с входных зажимов питающих кабелей;
- электрооборудования и электрических сетей питания электроприемников;
- щитков и шкафов, в том числе слаботочных, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением счетчиков энергии;
- осветительных установок помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, подсобных помещениях;
- силовых и осветительных установок, находящихся на балансе по обслуживанию здания;

- автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей здания.

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

Службы организации по обслуживанию электрооборудования обязаны:

- обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;
- регулярно производить осмотр молниезащиты и проводить ее текущий ремонт;
- обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения помещений;
- осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков эксплуатации электрооборудования и электрических сетей;
- обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;
- контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;
- не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;
- при выявлении неисправности, угрожающих целостности электрооборудования здания или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры, немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;
- немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии;
- принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

Все выполненные работы по устранению неисправностей электрооборудования и электрических сетей должны записываться в специальном оперативном журнале.

Персонал организаций по обслуживанию электрооборудования должен быть обеспечен необходимым инструментом, измерительными приборами, основными и дополнительными защитными средствами, а также материалами и запасными комплектующими деталями.

Электроинструмент, применяемый при обслуживании электрооборудования, должен иметь номинальное напряжение: для работы в помещениях без повышенной опасности не выше 220В; для работы в помещениях с повышенной опасностью не выше 42 В.

Электроинструмент на напряжение выше 42 В должен включаться в трехштыревые розетки с заземляющим контактом.

В помещениях повышенной опасности поражения электрическим током следует применять светильники с патронами из изоляционного влагостойкого материала, конструкция которых исключает возможность доступа к лампе без специальных приспособлений. Ввод электропроводки в эти светильники должен производиться с использованием металлических труб или защитных оболочек кабелей.

При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя из-за перегрузок смена проводов может производиться только по проектной документации.

Ремонт скрытой проводки должен производиться путем замены участков от ответвительных коробок до установочных изделий.

Не разрешается долбить стены, штрабить и забивать в них гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки (см. схему электропроводки), при этом следует учитывать, что в наружных стенах скрытая проводка отсутствует.

Техническая эксплуатация сетей водопровода и канализации

Источником водоснабжения являются существующий внутриквартальный - водопровод -

Предусмотрена однозонная система хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Для повышения напора в системах хозяйственно-питьевого - водопровода жилого дома, проектом предусматривается устройство -- насосной станции, расположенной в уровне -1-го этажа в помещении насосной/водомерного узла.

противопожарный водопровод запроектирован для подачи воды на -полив территории и пожаротушение жилых домов.

Выпуски бытовых стоков предусмотрены в проектируемые внутриквартальные сети канализации.

После проведения капитального ремонта через каждые три последующих года должен проводиться профилактический текущий ремонт сантехнических систем в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденного Постановлением от 27 сентября 2003г. № 170 ГК Российской Федерации по строительству и ЖКХ.

В период между проведением профилактических ремонтов должна проводиться в течение года наладка систем в следующем объеме:

- схема прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры;
- набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры;
- ремонт смывных бачков со сменой шарового крана;
- разборка, прочистка и сборка вентиляей;
- смена груши;
- смена поплавков;
- прочистка внутренней канализации;
- смена манжет у унитаза;
- регулировка смывных бачков.

При возникновении аварийной ситуации немедленно локализовать источник аварии путем отключения аварийных участков. При засоре отдельных элементов внутренней канализации сети: стояков, магистралей в техподполье, выпусков и т.д. произвести немедленное отключение отдельных элементов или всей системы горячего и холодного водоснабжения для прекращения поступления сточных вод в канализационную сеть.

Обслуживание автоматических регуляторов необходимо производить согласно инструкции заводов – изготовителей или требованиям проекта.

Проверку поддержания автоматическими регуляторами и другими контрольно – измерительными приборами заданных параметров энергоносителей, давления, теплоносителей и других следует производить при каждой проверке.

Пуск центробежных насосов в ручном режиме должен производиться при прикрытой задвижке на нагнетание.

Эксплуатирующая организация производит устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, сигнализации.

На собственника помещения возлагается обязанность по незамедлительному оповещению эксплуатирующей организации о выявленных неисправностях.

Запрещается:

- Самостоятельно строить на территории мелкие постройки.
- Загромождения территории дома металлическим ломом, строительным и бытовым мусором и другими отходами.
- Выбрасывание пищевых и других отходов мусора, а также закапывания или сжигания его на территории дома.
- Крепление к стенам зданий различных стяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.
- Временная укладка строительных материалов на территории землевладения допускается при условии сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений.
- Устройство и расположение на близлежащей территории площадок для выгула собак, размещение которых допускается по согласованию с соответствующими органами в установленном порядке.