



УТВЕРЖДЕНА
Приказом Генерального
директора ООО «Лэнд Юг»

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.
2. Основные конструкции.
3. Сведения об инженерных системах квартир.
4. Санитарно-эпидемиологические требования.
5. Гарантийные обязательства.
6. Переоборудование и перепланировка квартир.
7. Требования пожарной безопасности.

Нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации.
3. Документы технического регулирования.
4. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
5. Иные нормативно-правовые акты Российской Федерации.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данная инструкция разработана для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящая инструкция содержит необходимые рекомендации для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их нормальной эксплуатации.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией с заключением с ней договора управления.

Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений за сохранность общего имущества, за оказание всех услуг и выполнение работ, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг.

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

Функционирование системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, а также техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий должно осуществляться в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170).

В нерабочее время и праздничные дни аварийные службы совместно с диспетчерскими службами организаций по обслуживанию жилищного фонда обеспечивают своевременную ликвидацию аварий инженерных систем в жилых домах и на обслуживаемых объектах, а также принимают организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, сильные снегопады, обледенение дорог, резкие понижения температур и др.).

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации, и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для тех-

нического 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.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ:

— собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме;

— 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 случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушения правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений, инженерного и технологического оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

2.1 Общие сведения

- железобетонные фундаменты — согласно проекта строительства;
- конструкция здания — согласно проекта строительства;
- стены наружные — согласно проекта строительства;
- внутриквартирные перегородки — согласно проекта строительства;
- лестницы — согласно проекта строительства;
- лифтовой узел — согласно проекта строительства;
- кровля — согласно проекта строительства.

2.2. Оконные и дверные блоки

Оконные и дверные блоки наружных ограждающих конструкций из поливинилхлоридных и/или деревянных профилей с однокамерными и/или двухкамерными стеклопакетами.

В случае если оконные блоки оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой, то при открывании и закрывании створки, ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно, дверь открыты, изменять положение ручки запрещается.

Пластиковые и деревянные 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, трех раз в год производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

— Смазывать все подвижные детали и места запоров поворот-но-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, 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;

— Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей;

— Осматривать деревянные части изделий и лакокрасочного покрытия на предмет целостности (в случае повреждения необходимо восстановить лакокрасочное покрытие с целью предотвращения дальнейшего разрушения покрытия и деревянной основы);

— Очищать деревянные поверхности, обрабатывать их эмульсией и, при необходимости, специальным прозрачным лаком;

— Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см., если не открывать створку системы остекления лоджии, то когда теплый (влажный) воздух выходит из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает;

Для сохранения покрытия деревянных частей рекомендуется периодически очищать поверхность тряпкой без ворсинок и теплой водой.

— Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов;

— Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами;

— Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора;

— Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья оконных профилей.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два-три 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 высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

— 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 и деревянные 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.

В случае загрязнения окна (профильных частей, фурнитуры) песком, грязью, иными инородными телами, следует незамедлительно произвести очистку, воспользовавшись сухой мягкой тряпкой или щеткой с мягкой щетиной. Наличие загрязнения обычно приводит к неустраняемым повреждениям фурнитуры и/или лакокрасочного покрытия.



ИНФОРМАТИВНЫЙ ХАРАКТЕР.

Древесина является влагопоглощающим материалом. Интенсивное впитывание избыточной влаги из окружающего воздуха приводит к короблению поверхности, изменению геометрических размеров деревянных частей, коррозии фурнитуры и т. п., вплоть до появления плесени и разрушения стеклопакетов.

Собственнику объекта долевого строительства необходимо всегда помнить, что отсутствие воздухообмена и высокая влажность, несомненно, приведут к покоробленности, рассыханию и появлению плесени на деревянных деталях окна и многих других деревянных изделиях в помещении.



ВНИМАНИЕ!

В большинстве случаев профилактические мероприятия не являются трудоемкими, однако, они позволяют избежать впоследствии дорогостоящего ремонта и замены окон.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их 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 поворотной откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугий поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
Образование конденсата	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна



Внимание!

Нарушение правил эксплуатации может повлечь поломку изделий и отказ от гарантийных обязательств.

3.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в лифтовых холлах устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель.

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

Быстродействующий защитный выключатель АД 12 (диф. автомат) устанавливается в закрытых электрощитах в холле, 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 электроприемника, 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.

Трассы к розеткам проложены в стяжках полов и в стенах вертикально. Трассы к осветительным приборам и выключателям проложены в потолочной плите и в стенах вертикально.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается клеммная коробка, к которой присоединены медными проводами сечением не менее 2,5мм² металлические корпуса ванн, трубы водопровода.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами



РЕКОМЕНДАЦИИ по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов

Проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки 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.

- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах (смотреть исполнительные схемы).

- Схема прокладки электрических кабелей в полах квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений.

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, весить люстры и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

3.2. Вентиляция

В соответствии с действующими Санитарными нормами и правилами, а также санитарно-эпидемиологическими требованиями 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, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон при наличии).

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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, либо через клапана приточной вентиляции. 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 и/или деревянные 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 действующих Санитарных норм и правил). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые и/или деревянные окна защищают Вашу квартиру от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые и/или деревянные 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 «запотеваает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокну́т») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами.

Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1 м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16 °С в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°С влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°С в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°С — не более 4,84 г/ м³.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии с Санитарными нормами и правилами температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон — не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

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 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 30-45% (согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам» Приложение 1).

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

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

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из свода правил тепловой защиты зданий), а затем – плесень (грибок).

3. Чердачное помещение жилого дома не надлежащим образом подготовлено к эксплуатации в зимний период времени: межсекционные двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого, происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда и вместо вытяжки, система вентиляции начинает работать на приток (выброс воздуха осуществляется через вентиляцию, шахту соседнего подъезда). В результате, происходит падение температуры воздуха и конструкций на чердаке дома до отрицательных значений. При эксплуатации жилого дома межсекционные двери на теплом чердаке должны находиться в закрытом положении, а температура воздуха и конструкций на чердаке должна быть не ниже +12°C (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170).



ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
- пробивать дополнительные отверстия в вентблоках;
- стирка и сушка белья в жилых комнатах;
- установка вплотную к наружным стенам громоздкой мебели, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры;
- использование газовых и электрических плит для обогрева помещений;
- устройство проемов, установка новых перегородок и передвижка существующих без получения разрешения органов местного самоуправления;
- самовольное переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов, т.к. это может привести к образованию конденсата на поверхностях стен.

3.3. 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 техническом этаже здания.

В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена в этажном техническом помещении к стоякам отопления через запорную арматуру. Разводка выполнена скрыто в стяжках «черновых» полов металлопластиковыми трубами. Схемы прокладки труб передаются Собственникам помещений.

Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены терморегуляторы (или колпачок).



РЕКОМЕНДАЦИИ по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 2-3 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками 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;
- Работы, нарушающие целостность полов проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов;
- 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 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).

3.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров устанавливаются счетчики расхода холодной и горячей воды.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Внутренняя сеть канализации, проложена согласно Проекта строительства. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.



**РЕКОМЕНДАЦИИ по эксплуатации.
Собственники квартир обязаны (в том числе после проведенных ремонтных и отделочных работ):**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны;
- 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 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.
- 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.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-3 раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.

3.5 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°.

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии и т.п.;
- 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 и целом в доме.

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 квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе.

— 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 рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры 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 2003 г. №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 соз-

дающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

— 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. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:

- 5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;
- 3 года на инженерные сети;
- на инженерно-техническое оборудование в соответствии с паспортом изготовителя.

Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятием-изготовителем.

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

Не относятся к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

На основании п.7 ст.7 ФЗ «Об участии граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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 объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются только после получения соответствующего разрешения, полученного в соответствии с действующим законодательством РФ.

Термины и определения

В случае, если Проектной документацией в объекте долевого строительства предусмотрено возведение антресольей и/или террас, то данные термины имеют следующие значения:

антресоль: Площадка, разграничивающая высоту помещения на разные уровни, имеющая размер площади не более 40% площади помещения, в котором она сооружается.

терраса: Огражденная открытая (без устройства остекления) площадка, пристроенная к зданию, встроенная в него или встроенно-пристроенная, не имеющая ограничения по глубине, может иметь покрытие и устраиваться на кровле нижерасположенного этажа.

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 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 квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Гарантийные обязательства не распространяются на работы, которые подверглись переоборудованию, изменению, перепланировке и т.п., и не соответствуют первоначальному проектному решению.

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 установленном действующим законодательством 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.

**ВНИМАНИЕ:**

В соответствии с действующими нормативными документами (СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»):

- высота жилых помещений /комнат (от пола до потолка) должна быть не менее 2,5 м;
- в двухсветных помещениях допустимо устройство антресолей по площади не более 40% от общей площади двухсветного помещения без размещения на ней какого-либо оборудования;
- при устройстве антресолей расчет нагрузки на конструкции должен быть произведен в соответствии с действующими нормативными документами, а проект перепланировки помещений согласован в установленном порядке согласно действующему законодательству РФ;
- при наличии в квартире террасы не допустимо возведение дополнительных строительных конструкций, ведущих к увеличению нагрузок на элементы здания, изменение архитектурно-художественного облика здания и нарушению действующего законодательства. Допускается размещение площадки для отдыха и спорта, хозяйственно-бытовых нужд при обеспечении пользовательской безопасности.

7. 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;

— Первичных средств пожаротушения;

— Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта;

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечени-

ем специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя;

— Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. 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;

— Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных согласно Проекта строительства, срабатывает;

— Система оповещения людей о пожаре;

— Открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре.



ВНИМАНИЕ!

— Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, 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;

Запрещается отделка лоджий (балконов) изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий (балконов) сгораемыми предметами.

— Запрещается демонтировать автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели.