



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ

в многоквартирном доме
со встроенными помещениями
по адресу:

Санкт-Петербург,
Ипподромный пер., д. 1,
корпус 2, стр. 1

 **ПРИМОРСКИЙ
КВАРТАЛ**

38 КОРПУС

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА	5
2.1. Гарантийный срок и долговечность объекта долевого строительства ...	5
2.2. Правила содержания квартир и общественных помещений	6
2.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения	10
3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА	19
3.1. Состав общего имущества	19
3.2. Места общего пользования	22
3.3. Лифт	23
3.4. Придомовая территория общего пользования	24
3.4.1. Детские и спортивные площадки	24
3.4.2. Зеленые насаждения, газоны	24
3.4.3. Пешеходные дорожки	26
3.4.4. Хранение автотранспорта	27
3.4.5. Наружные стены (фасад)	28
3.4.6. Дополнительное оборудование фасадов	28
3.4.7. Устройство и оборудование входов	29
4. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР	31
4.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери, входная дверь	31
4.1.1. Инструкция по эксплуатации алюминиевых конструкций	34
4.1.2. Инструкция по эксплуатации конструкций из ПВХ-профиля	40
4.1.3. Правила эксплуатации входной металлической двери	48
4.2. Стены, пол, потолок	50
4.2.1. Внутренние стены	50
4.2.2. Перегородки	50
4.2.3. Полы	51
4.3. Балконы и лоджии	51
4.4. Ванная комната	51
5. ВЕНТИЛЯЦИЯ	53

6. ОТОПЛЕНИЕ	54
7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ	55
7.1. Общая информация	55
7.2. Водоснабжение	55
7.2.1. Квартирный учет расхода воды	56
7.3. Канализация и водостоки.....	59
7.4. Электрооборудование	60
7.4.1. Общая информация.....	60
7.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин	63
7.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение.....	63
7.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)	64
7.4.5. Техническое обслуживание счетчика	65
7.4.6. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения ...	65
8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ	66
8.1. Требования пожарной безопасности	66
8.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электро- технических устройств.....	66
8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности	68
8.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности	72
8.2. Правила гражданской обороны.....	73
8.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны.....	73
8.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны ..	73
8.2.3. Сигнал общей тревоги	75
8.3. Контроль доступа (домофонная связь)	76
8.3.1. Назначение системы	76
8.3.2. Возможности системы.....	76
8.3.3. Эксплуатация системы	76
8.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время	77

1. ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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) обязаны 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.

Гарантия качества на Объект не распространяется на видимые дефекты, которые участник долевого строительства мог обнаружить при приемке Объекта по акту приема передачи. 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 сро-

ка, если они произошли вследствие нормального износа такого 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 Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного правообладателем или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения полученной участником долевого строительства Инструкции по 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.

2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

2.1. Гарантийный срок и долговечность объекта долевого строительства

В соответствии **ГОСТ 27751-2014** предполагаемый срок службы здания установлен не менее 50 лет.

Гарантия качества составляет 5 лет и распространяется на несущие конструкции здания.

Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года.

Срок службы пластиковых оконных и дверных конструкций – не менее 5 лет.

Гарантийный срок службы пластиковых оконных и дверных конструкций составляет 5 лет.

Гарантийные обязательства Заказчика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами.

Если в период данного срока возникает гарантийный случай, то дольщик оформляет заявление в письменном виде и направляет застройщику.

2.2. Правила содержания квартир и общественных помещений

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, вносить изменения в фасады, стены холлов, коридоров, мест общего пользования (далее – МОП), расширять существующие и выполнять новые проемы в стенах и перегородках, сносить стены и перегородки.

Внимание!

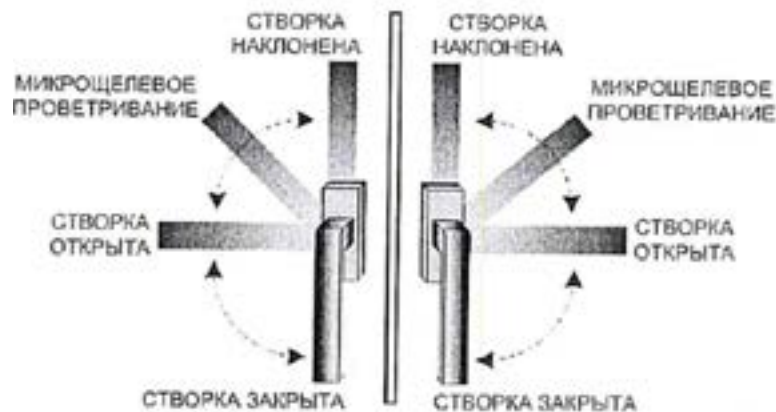
В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ваннных комнатах, туалетах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания» (створка открыта или наклонена);
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации» (микрощелевое проветривание).

Схема поворота ручки



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

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

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать плотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.

Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

Параметры температурно-влажностного режима

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

* НН – не нормируется

Права и обязанности правообладателей, использующих жилые помещения в многоквартирном жилом доме в части поль-

зования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Жилищным кодексом Российской Федерации.

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации: «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.

Рекомендации

Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (отверстий) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) необходимо уточнить в управляющей организации возможность проведения этих работ и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для их выполнения.

2.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, кон-

структивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

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.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- перенос нагревательных сантехнических приборов;
- устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

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 ЗАПРЕЩАЮТСЯ:

Любые вмешательства в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, такие как пробивка проемов в стенах комнат, замена холодного остекления балконов на утепленное, объединение балконов с комнатами, вынос на балконы радиаторов отопления, установки на фасады выносных блоков

кондиционеров, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства, крепление каких-либо конструкций к ограждающим конструкциям балконов и т.п.

В случае выявления фактов самовольного вмешательства гарантия с конструкций остекления балконов и фасадов будет сниматься по всему стояку с выявленными вмешательствами. Ответственность за возможные последствия будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.

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 Застройщик вправе прекратить действие гарантийных обязательств.

Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого

помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма)

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в дан-

ный орган.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

ской Федерации завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения.

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником

жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей Компанией за счет виновного лица.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состо-

яние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

3.1. Состав общего имущества

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

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

- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- лифтовые холлы;
- коридоры;
- колясочные;
- чердаки;
- технические этажи, технические чердаки;
- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие

- конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры),
 - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
 - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме;
 - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в том числе систем диспетчеризации и автоматизации, системы пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ, системы охранно-тревожной сигнализации, системы контроля и управления доступом, системы охранного телевидения, системы эфирного и кабельного телевидения, системы структурированной кабельной сети (СКС), системы телефонной и дистанционной связи, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, устройства автоматического запираания дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

ганизацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (с изменениями на 26 марта 2014 года).

3.2. Места общего пользования

В состав мест общего пользования входят: тамбуры, вестибюли, колясочные, межквартирные коридоры, лифтовые холлы, лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, перила, шкафы для электрощитов и слаботоочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа.

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

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса

вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

Внимание!

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

Управляющая компания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

3.3. Лифт

Ваш дом оборудован лифтами OTIS грузоподъемностью 450 и 1000 килограммов. Лифт грузоподъемностью 1000 килограммов предназначен для перевозки пожарных подразделений при пожаре. Просим вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

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

Если Вы оказались в лифте в тот момент, когда он внезапно остановился между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Ждите спокойно, не паникуйте!

Внимание!

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

3.4. Придомовая территория общего пользования**3.4.1. Детские и спортивные площадки**

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок. Зимой площадки очищают от снега и льда.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

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

Внимание!

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

3.4.2. Зеленые насаждения, газоны**Внимание!**

Запрещается выходить на газоны.

Свежепосеянный газон также нужно беречь.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома.

Внимание!

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

Сохранность зеленых насаждений на территории домовла-

дений и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией или на договорных началах – специализированной организацией.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

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

Внимание!**На озелененных территориях запрещается:**

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направ-

ляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;

- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта.

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

3.4.3. Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с

дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

3.4.4. Хранение автотранспорта

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

Существует несколько видов хранения индивидуальных автотранспортных средств, в том числе:

- постоянное хранение в капитальной многоэтажной отдельно стоящей автостоянке
- кратковременное хранение на гостевых автостоянках.

Внимание!

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

Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания трансформаторной подстанции может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

Внимание!

Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

Внимание!

На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в гаражах-стоянках не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта

автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов.

Внимание!

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

3.4.5. Наружные стены (фасад)

Не допускается:

- пробивка проемов в наружных стенах;
- устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе, рекламных изделий и т.п.

При эксплуатации возможно появление волосяных усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен из разнородных материалов, которые ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при кладке и оштукатуривании. Возможно появление трещин горизонтального направления в верхних частях стен и перегородок (узел имеет деформационный материал).

3.4.6. Дополнительное оборудование фасадов

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

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с Управляющей Компанией.

Проектом предусмотрены места для размещения систем кондиционирования для каждой квартиры, состоящие из места для установки наружного блока системы кондиционирования на лоджии или остекленном балконе, оснащенного жалюзийной ре-

шеткой, и системы отвода конденсата с установленным отводом для подключения. Размещение наружных блоков на фасаде, вне специально предусмотренных мест, не допускается.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- таксофоны;
- почтовые ящики;
- часы;
- банкоматы;
- кабельные линии, пристенные электрощиты.

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

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

3.4.7. Устройство и оборудование входов

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

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики).

В многоэтажных домах (10 этажей и выше) двери в неза-

дымляемые лестничные клетки имеют автоматические доводчики без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю отвечают установленным требованиям.

4. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

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

4.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери, входная дверь.

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

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

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

Правильное проветривание помещений:

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

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

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

Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

Приток воздуха в квартиры осуществляется через клапаны инфильтрации в жилых комнатах и через окна с регулируемыми створками. В окнах и витражах устанавливаются приточные клапаны «АЭРЭКО» с наружным козырьком и решеткой против насекомых.

Эксплуатация приточного клапана АЭРЭКО:

Клапан имеет несколько режимов работы. Для полного открытия клапана требуется переместить ручку регулятора в крайнее правое положение (рис.1), при этом обеспечивается максимальный объем притока воздуха.

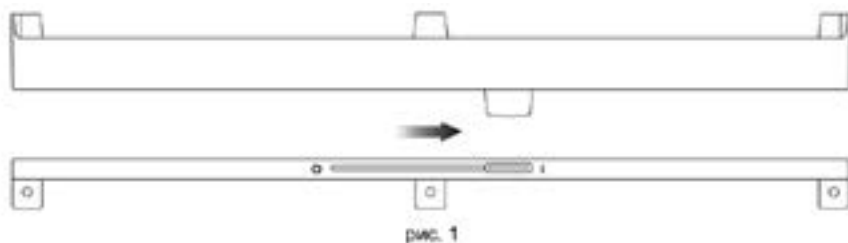


рис. 1

Для закрытия клапана при закрытом окне необходимо переместить ручку регулятора влево до ощутимого упора (рис.2). Данный режим используется в исключительных случаях для предотвращения попадания в помещение дыма, посторонних запахов и т.д.

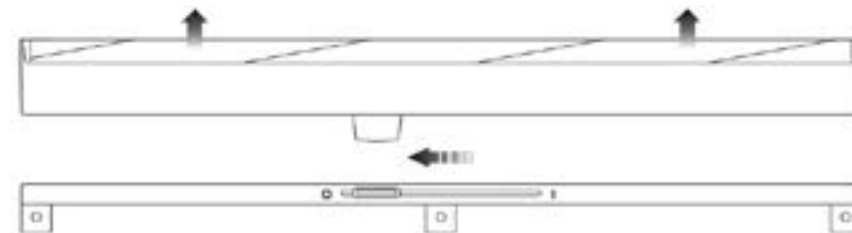


рис. 2

Перемещением ручки клапана между крайними положениями (рис.3) обеспечивается плавная регулировка объема проходящего через устройство воздуха, что позволяет подобрать оптимальный режим работы.

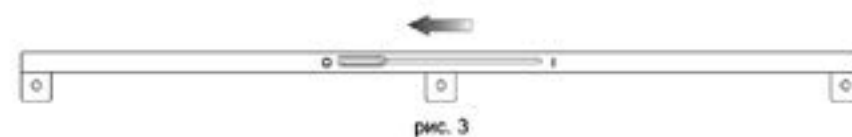


рис. 3

Не допускается закрытие створки, на которой смонтирован клапан, при нахождении ручки регулятора в крайнем левом положении, это может привести к повреждению клапана. Не рекомендуется закрывать клапан, это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению относительной влажности воздуха, выпадению конденсата и появлению плесени, а также к обледенению устройства в зимний период времени.

При загрязнении клапана открыть створку, перевести ручку регулятора в крайнее левое положение, протереть подвижные части и корпус клапана мыльной водой. Не допускается использование растворителей, бензина и прочих химических веществ.

4.1.1. Инструкция по эксплуатации алюминиевых конструкций

Профиль и заполнение:

Рекомендуется:

- один раз в год производить чистку алюминиевых частей конструкций; при этом не следует применять бензины, нитрорастворители и чистящие средства, содержащие кислоты и разъедающие вещества, порошковые (шлифующие) средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой;
- регулярно производить чистку заполнения или сухим, или полусухим, или мокрым способами (количество чисток см. табл.1): при сухой очистке используются специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки; при полусухом способе после нанесения пасты остекление промывается; мокрую очистку выполняют чистой водой или специальными растворителями; - при этом не допускается применение моющих средств, являющихся агрессивными к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов;
- обязательно проверять, чтобы после монтажа с профиля была удалена защитная пленка, так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), ее клеящий слой испортит поверхность лакокрасочного покрытия;
- в случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия использовать корректоры, маскирующие царапины, а если повреждения значительные, для их ремонта возможно использование алюминиевой смолы;
- выполнять очистку и мелкий ремонт больших поверхностей алюминиевых ограждающих конструкций с помощью приспособлений, обеспечивающих сохранность конструкций, удобство и безопасность проведения работ (например, люльки, перемещающиеся по фасаду здания по специальным на-

правляющим, автотранспортные средства с выдвижными телескопическими площадками, строительные леса и другие подобные приспособления).

Табл. 1 – Количество чисток заполнения в год

№ п.п.	Виды помещений, особенности воздушной среды	Назначение помещений	Кол-во чисток заполнения в год
1	Помещения общественных и жилых зданий:		
	а) с нормальной средой	Кабинеты и рабочие помещения, жилые комнаты, учебные помещения, лаборатории, читальные залы, залы совещаний, торговые залы и т.д.	1 - 2
	б) запыленные, с высокой эксплуатационной температурой, с повышенной влажностью	Горячие цехи предприятий общественного питания, охлаждаемые камеры, помещения для приготовления растворов в прачечных, душевые и т.д.	3
2	Помещения производственных зданий с воздушной средой, содержащей в рабочей зоне:		
	а) св. 5 мг/м ³ пыли, дыма и копоти	Агломерационные фабрики, цементные заводы и обрубные отделения литейных цехов	4
	б) от 1 до 5 мг/м ³ пыли, дыма и копоти	Цехи кузнечные, литейные, мартеновские, сборного железобетона	3
	в) менее 1 мг/м ³ пыли, дыма и копоти	Цехи инструментальные, сборочные, механические, механосборочные, пошивочные	2

Запрещается:

- устанавливать без дополнительного расчета снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные;

- подвергать профиль и стеклопакеты воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию;
- скалывать наледи или смерзшейся снег с элементов конструкции;
- чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами;
- размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°C на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности ограждений.
- несогласованно вносить изменения в конструкцию или элементы заполнения конструкции своими силами или при помощи сторонних организаций.

Влагоотводящие каналы:

Рекомендуется:

- следить за чистотой влагоотводящих каналов, чтобы влага своевременно выводилась наружу, и, при необходимости, прочищать их;
- регулярно проветривать помещения, чтобы уменьшить возникновение конденсата на внутренней стороне алюминиевых профилей и стеклопакета;

Запрещается:

- допускать замерзание во влагоотводящих каналах влаги в зимнее время.

Уплотнители:

Рекомендуется:

- для ухода за уплотнителями использовать специальные средства, содержащие силиконовое масло, которые не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают ее эластичность, придают уплотнителям

водоотталкивающие свойства;

- при отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла; после очистки уплотнителя от загрязнений таким способом его необходимо протереть насухо и обработать тальком.

Запрещается:

- допускать попадание на уплотнители растворителей и абразивных чистящих средств.

Фурнитура встраиваемых конструкций:

Регулировка и замена фурнитуры должны проводиться специалистами.

Рекомендуется:

- регулярно контролировать надежность крепления и износ ответственных деталей фурнитуры; в случае необходимости, осторожно подтянуть крепежные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей;
- не реже одного раза в год смазывать все подвижные детали фурнитуры; нанесение смазочного средства осуществлять кисточкой (возможно применение машинного масла);
- очищать направляющий профиль для роликов от грязи, пыли, попадающей из помещения и улицы, для предотвращения повреждения роликов.

Запрещается:

- нагружать створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении;
- удары и сильный нажим при закрывании створки;
- соприкосновение створки и рамы окна;
- вставлять посторонние предметы между створкой и рамой;
- попадание краски, штукатурки и прочего мусора на элементы фурнитуры;
- использовать содержащие в своей основе кислотные и про-

- чие агрессивные соединения чистящие и моющие средства;
- оставлять окно в открытом положении при сильном ветре;
- при открытой створке изменять положение ручки;
- использовать какие-либо приспособления для открытия створки (молотки, отвертки и т.д.);
- допускать обледенение петель.

Срок службы

Коррозионная стойкость алюминиевого профиля с предварительной химической обработкой и защитно-декоративным покрытием составляет 30-35 лет, срок службы уплотнителей на основе EPDM – до 10 лет, клееных стеклопакетов – до 25 лет. Долговечность материалов, применяемых для устройства монтажных швов, должна быть не менее 20 условных лет эксплуатации. Данный срок службы определяет непосредственно компания-поставщик материалов.

Ремонт и замена элементов конструкций

Все работы по ремонту и замене элементов конструкций должны выполняться специалистами!

Для сохранения заданных эксплуатационных характеристик светопрозрачных конструкций в течение вышеуказанных сроков должны проводиться их весенние и осенние осмотры. При периодических весенних осмотрах должны устанавливаться объемы основных работ по ремонту конструкций. Осенние осмотры должны ставить своей целью выявление готовности светопрозрачных конструкций к эксплуатации в зимних условиях и необходимости проведения дополнительных ремонтных работ.

При проведении периодического осмотра светопрозрачных конструкций необходимо обращать внимание на:

- наличие дефектов элементов остекления;
- состояние уплотнительных прокладок и герметизирующих мастик в швах между отдельными элементами конструкций;
- места и причины образования конденсата на поверхности

- элементов остекления;
- состояние и работоспособность механизмов открывания створных элементов.

Основными видами и причинами возникновения дефектов в светопрозрачных конструкциях могут быть:

- снижение светопропускания элементов остекления вследствие нерегулярной и некачественной их очистки от загрязнений;
- образование на поверхности остекления капельного конденсата, инея и наледей;
- протечки дождевых вод через поврежденные участки фонарей;
- повышенная воздухопроницаемость вследствие разрушения остекления;
- деформации створок;
- отсутствие уплотняющих прокладок;
- разрушение остекления - трещины, выколы и другие механические повреждения светопропускающих элементов, образовавшиеся при монтаже, ремонте и очистке от загрязнений;
- разгерметизация светопропускающих элементов;
- накопления и замерзания влаги во внутренних полостях остекления;
- температурные деформации несущих элементов;
- дефекты и повреждения уплотняющих прокладок и герметизирующих мастик;
- дефекты и повреждения приборов открывания.

Если при осмотре или текущей эксплуатации конструкций выявляются какие-либо неисправности, угрожающие безопасности людей или сохранности имущества, они должны быть немедленно устранены. В тех случаях, когда в процессе осмотра выявлены элементы конструкций с дефектами, которые не могут быть устранены, они должны быть заменены на новые. Устанавливаемые при ремонте светопрозрачных конструкций новые элементы по своим размерам и физико-техническим характери-

стикам должны соответствовать заменяемым.

Ремонт светопрозрачных конструкций, как правило, должен производиться специалистами в теплое время года.

При ремонте или замене элементов конструкций необходимо:

- обеспечивать выполнение правил техники безопасности, охрану труда, а также бесперебойную работу размещенных в помещениях производств;
- обеспечивать защиту помещений и оборудования от атмосферных осадков;
- предотвращать случайное падение элементов светопропускающего заполнения, вспомогательных материалов и инструмента;
- на время замены разрушенных стеклопакетов закрывать световые проемы щитами;
- оградить зоны возможного падения осколков до выполнения ремонтных работ по замене поврежденных светопропускающих элементов.

4.1.2. Инструкция по эксплуатации конструкций из ПВХ-профиля

Общие рекомендации:

- Современные светопрозрачные конструкции из ПВХ профиля обладают высокими свойствами по защите от ветра и атмосферных осадков и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. При эксплуатации данных изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в данной инструкции.
- Установка современных светопрозрачных конструкций из ПВХ профиля не всегда решает проблемы, связанные с отсутствием необходимых климатических параметров в Вашем помещении. Например, появление влаги в виде конденсата

свидетельствует об отсутствии эффективного процесса вывода из помещения влажного воздуха (не работает приточно-вытяжная вентиляция) или недостаточном конвективном воздухообмене в помещении. Оконная фурнитура позволяет проветривать помещение несколькими способами. Для этого производителем фурнитуры предусмотрены механизмы, установка которых позволит Вам добиться наилучшего для Вашего помещения воздухообмена.

- Для герметизации притворов между рамой (коробкой) и створкой установлены один контур уплотнителя из ЭПДМ, устойчивого к воздействию влаги и ультрафиолетового излучения. Во избежание проблем, связанных с негерметичностью оконных притворов, необходимо исключить попадание на уплотнители посторонних предметов и веществ, кроме воды и специальных моющих средств.
- В процессе эксплуатации во избежание повреждения глянца на поверхности профиля не допускайте контакта с окнами абразивных материалов, растворителей, кислотных или щелочных растворов.
- При возникновении проблем, связанных с незначительным продуванием при закрытой створке, не спешите вызывать мастера. После ремонтных работ и длительной эксплуатации вблизи оживленных магистралей, как правило, уплотнители загрязняются, возможно, слипание основания и лепестка уплотнителя или небольшая гофра. Проведите мероприятия по очистке уплотнителя, расправьте лепесток, распределите уплотнитель равномерно (без гофр) по периметру створки. Помните, что производитель вправе отказать в обслуживании по гарантии, если потребитель неправильно эксплуатирует изделие. К приезду специалиста окна должны быть чистыми, подход к ним свободным.
- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам конструкций (оконным створ-

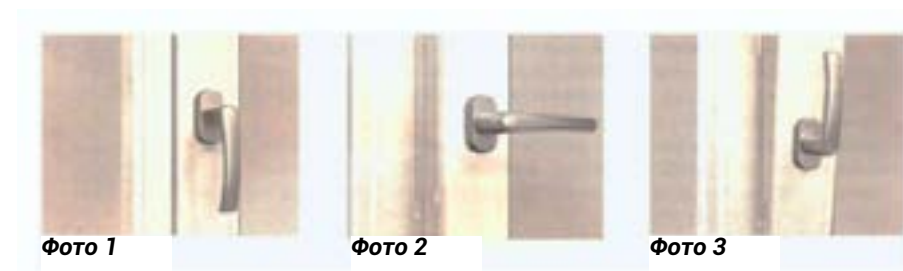
кам) (например, навешивать тяжести на створку и т.п.)!

- При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты. Обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и рамой (в момент их нахождения в проеме)! Запрещается класть под створку окна или в проем между створкой и рамой посторонние предметы!
- Не допускайте нахождения у окна с открытой створкой детей и лиц с нарушенной координацией движений! Это может привести к их выпадению из окна. Во избежание несчастного случая рекомендуем установить дополнительные элементы оконных механизмов. Например, оконный замок безопасности, открывающийся специальным ключом и препятствующий в закрытом состоянии повороту окна ("детский замок") или ограничитель открывания створки.
- При строительно-ремонтных работ, профиль и фурнитуру необходимо надёжно защитить от вероятных повреждений.

Эксплуатация оконных приборов:

- На оконных блоках установлена высоконадежная, удобная в использовании фурнитура, позволяющая открыть створку окна. Для этого достаточно повернуть запорную ручку в нужном направлении.
- Степень прижима створки к раме (коробке) регулируется как по всему периметру, так и локально. Конструкция расположенных на раме по периметру ответных запорных планок обеспечивает свободный доступ ко всем регулируемым точкам на эксплуатируемом окне. Во избежание повышенной нагрузки на уплотнители и подвижные части фурнитуры не следует устанавливать чрезмерную степень прижима.
- Во избежание преждевременного износа фурнитуры все ответственные детали необходимо смазывать согласно приведённым в настоящей инструкции указаниям. Повреждённые детали необходимо заменять. Работу по замене оконных приборов доверяйте специалистам.

Функциональные возможности фурнитуры и режимы работы створки представлены в таблице.



Створка закрыта	Ручка располагается вертикально, свободным концом вниз (фото 1)	Створка герметично прижата к коробке по всему периметру.
Створка распахнута*	Ручка располагается горизонтально (фото 2)	Створка может быть повернута относительно вертикальной петлевой оси.
Створка откинута*	Ручка располагается вертикально, свободным концом вверх (фото 3)	Створка может быть повернута (откинута) относительно нижней горизонтальной оси.

*Наличие данной функции определяется условиями заказа (поворотной/откидной створка).

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке! Если при открытой створке ручка будет дополнительно повернута вверх, может случиться так, что верхняя петля выйдет из зацепления. Для устранения этого необходимо прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "створка открыта".

Уход**Уход за профилем**

ПВХ профиль необходимо очищать с помощью обычного мыльного раствора либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных веществ. Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания. После этого поверхность профилей необходимо протереть влажной салфеткой. Обычные загрязнения, например, следов карандаша, удаляются с легкостью, сильные загрязнения убираются при помощи легкого нажима на ткань. Так как ПВХ профиль по химическому составу неустойчив к кислотным растворам, то он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном). Эти замечания также относятся и к ламинированному профилю.

Уход за фурнитурой

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее 2 раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот или смол (подходят: технический вазелин или машинное масло). Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применения чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры!

Уход за уплотнителями

Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо два раза в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (для обработки используйте хорошо впитывающую ткань). Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими

средствами или масляными субстанциями!

Очистка дренажных отверстий

В каждом окне имеются дренажные отверстия для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней наружной части рамы (их легко обнаружить, открыв створку). В процессе эксплуатации необходимо регулярно осматривать дренажные отверстия и при необходимости очищать их от загрязнения.

Режимы пластиковых окон:

Конструкция пластиковых окон предполагает возможность регулировать степень прижатия оконной створки, эта функция предназначена для перевода системы в сезонные режимы зима-лето.

Зимний режим пластиковых окон – этот режим позволяет обеспечить более плотное прилегание рамки створки окна к оконной раме и, соответственно, способствует сбережению тепла в зимнее время года;

Летний режим пластиковых окон – отличается менее плотным прилеганием створки, что обеспечивает возможность постоянной циркуляции воздуха между помещением и окружающей средой, т.е. позволяет реализовать режим микропроветривания.

Стандартное положение (режим среднего прижатия створки к раме – эксцентрик находится посередине), как правило, окно со стеклопакетом в таком режиме одинаково хорошо работает и зимой, и летом, обеспечивая оптимальное прижатие уплотнителя

Требования по безопасности и меры предосторожности:

- Все операции с запорной ручкой следует выполнять без чрезмерных усилий и только тогда, когда створка находится в прижатом к раме положении.
- **Не нагружайте** створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении;
- **Не допускайте** сильного нажима или соударения створки и

- откоса окна;
- **Не вставляйте** между рамой и створкой посторонние предметы;
- **Для ограничения** доступа детей заказывайте средства защиты от открывания (например, запирающиеся ключом оконные ручки);
- **Не оставляйте** окно в открытом положении при сильном ветре;
- **Осторожно!** Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой;
- При ветре и сквозняке окна и двери должны быть закрыты на запор;
- Фиксация открытого положения створок окон и дверей возможна только при установке дополнительных деталей фурнитуры (например, при установке ограничителя наклона и поворота створки - "гребенки").

Дополнительные условия

В случае несоблюдения правил инструкции по эксплуатации, несогласованной замены элементов конструкции, в том числе изменение проектных решений данные конструкции могут быть сняты с гарантийного обслуживания с момента выявления нарушений.

По окончании гарантийного срока или вне гарантийных случаев ремонт и работы по обслуживанию производятся за счет заказчика.

Сроком гарантийных обязательств на работы по изготовлению и монтажу конструкций является срок, указанный в договоре на выполнение конкретного вида работ.

Под гарантийными обязательствами понимается: обязанность бесплатно обслуживать конструкции с выявленными дефектами, носящими характер производственного брака. Гарантия распространяется на конструкцию в целом, а также на

элементы, из которых она изготовлена: профиль, стеклопакеты, фурнитура, уплотнители.

Гарантия ограничена дефектами производственного характера (дефекты материала, изготовления или сборки) и дефектами монтажных работ (качество используемых материалов и соблюдение технологии выполнения монтажных работ).

Гарантия распространяется:

- на трещины на стеклопакетах, произошедшие по вине изготовителя, в случае неправильной установки подкладки под стеклопакет;
- на конденсат и изморось внутри стеклопакета;
- на продувание через стыки рамы изделия со стеной, подоконником, откосами по причине некачественного заполнения монтажного шва;
- на продувание через притвор конструкции в результате разрушения притворной резины, нарушения регулировок фурнитуры, некачественного запила штапиков при соблюдении правил эксплуатации;
- на наличие на стеклах пузырьков и вкраплений размерами и количеством превышающих требований ГОСТ;
- на перекос конструкции по причине неправильного монтажа;
- на проблемы с закрыванием створок при соблюдении правил эксплуатации;
- на царапины и сколы, возникшие по вине изготовителя.

Гарантия не распространяется:

- **на конструкции, монтаж которых был осуществлен специалистами других фирм или Заказчиком самостоятельно;**
- **на дефекты или неудовлетворительное функционирование, возникшее в результате следующего:**
 - механическое повреждение конструкции в результате удара либо применения чрезмерной силы;
 - при умышленном или ошибочном действии Заказчика;
 - повреждение конструкции в результате воздействия горя-

чих предметов или жидкостей, а также агрессивных химических составов;

- несоблюдение правил и рекомендаций по уходу за конструкциями и фурнитурой;
- при обстоятельствах непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожар, молния и т.п.)
- обычного износа.

Гарантия не предусматривает чистку изделий и смазку элементов механизма фурнитуры и уплотнителей.

4.1.3. Правила эксплуатации входной металлической двери

1. Двери, укомплектованные декоративными панелями, рекомендуется устанавливать и эксплуатировать в сухих, вентилируемых и отапливаемых помещениях при температуре воздуха от +10 до +35 градусов Цельсия и относительной влажности воздуха не более 80%.

2. Необходимо избегать засорения ключевого отверстия, цилиндра и других механических частей двери песком и строительной пылью. Также необходимо периодически осматривать ответные отверстия в коробе для захода ригелей на предмет наличия мусора и посторонних предметов. Необходимо следить за сферическими уплотнителями и контролировать правильность их прилегания. Уплотнитель может замяться, вследствие чего на механизм воздействуют дополнительные нагрузки, приводящие к деформации деталей и нарушению геометрии двери.

3. Рекомендуется смазывать замки и дверные петли специальной силиконовой смазкой раз в три месяца.

4. Приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защелку, что может вывести из строя механизм защелки или замок в целом. Поэтому при отпирании и запирании замков ключом ни в коем случае не нажимайте на ручку, снимающую дверь с защелки. В

противном случае 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, тогда дверь смогут открыть только специалисты.

5. Замки не должны подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. Следите за тем, чтобы закрывание двери производилось при задвинутых ригелях замков или дверных задвижках.

6. Если в помещении проводятся ремонтно-строительные работы, связанные с повышенной влажностью (штукатурка, оклейка обоев, укладка плитки и т. п.), возможно образование конденсата на внутренней стороне дверной коробки и дверного полотна. По окончании строительно-монтажных работ данный эффект наблюдаться не будет.

7. Во избежание набухания элементов панели или отклеивания пленки не следует допускать намокания её поверхности. При попадании влаги на панель её необходимо удалить при помощи сухой ткани.

8. Не допускайте попадания на панель прямых солнечных лучей, так как под их воздействием может измениться цвет, произойти отслоение пленки или растрескивание.

9. Запрещено грубое механическое воздействие на панель, контакт с химическими кислотами, щелочами, растворами и обильным количеством воды. Для очистки поверхности панели протрите её сначала влажной, затем сухой тканью. В случае сильных загрязнений использовать мыльный раствор. Пренебрежение данному правилу повлечет за собой появление дефектов и ухудшение внешнего вида двери.

10. Фиксирование металлической двери в открытом положении допускается только при помощи фиксирующего доводчика или фиксатора. Не допускается подкладывание под полотно металлической двери различных предметов (доски, кирпичи и пр.)

4.2. Стены, пол, потолок

4.2.1. Внутренние стены

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

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

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

4.2.2. Перегородки

Все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

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

4.2.3. Полы

Внимание!

В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия.

4.3. Балконы и лоджии

При эксплуатации не допускается:

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

4.4. Ванная комната

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

Как бороться с влажностью в ванной комнате:

- Старайтесь умываться быстро, не лейте воду впустую.
- После душа очищайте поверхности от влаги при помощи специальной резиновой щетки, используйте напольный трап.
- Если вы сушите белье в ванной комнате, выбирайте стиральную машину с отжимом 1000 или более оборотов/мин.
- Лучше не сушить в ванной комнате большое количество белья.
- Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструк-

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

5. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон или оставлять окна в режиме микропроветривания.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, уменьшать расчетные сечения решеток каналов, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается. При установке кухонной вытяжки важно помнить, что канал должен быть открыт на не менее 75 % от его сечения. Рекомендуется устанавливать вытяжки с фильтрами, которые могут не соединяться с каналом вентиляции.

Внимание!

Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться рекомендациями инструкции.

6. ОТОПЛЕНИЕ

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

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

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

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
- температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

Внимание!

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

7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

7.1. Общая информация

Памятка для жильцов:

О любых протечках смесителей или сантехнических или отопительных приборов сразу же сообщайте представителю УК.

7.2. Водоснабжение

Внимание!

При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводок к приборам.

По вопросу переустройства систем водоснабжения в квартире смотреть пункт 2.3 данной Инструкции по эксплуатации.

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

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

Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно инструкции.

Периодически прочищать фильтры.

При замене отечественной арматуры на импортную, рабочее давление данной арматуры должно соответствовать параметрам отечественной арматуры.

При длительном отсутствии квартиросъемщика необходи-

мо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

7.2.1. Квартирный учет воды

В вашей квартире установлены счетчики горячей и холодной воды, предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения.

Принцип работы счетчика состоит в измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием потока протекающей воды. Поток воды попадает в корпус счетчика через входной патрубок, проходит через фильтр и далее поступает в измерительную камеру, внутри которой на твердых опорах вращается крыльчатка, на оси которой установлен магнит ведущей части магнитной муфты. Вода, пройдя измерительную камеру, поступает в выходной патрубок счетчика. Количество оборотов крыльчатки пропорционально количеству протекающей воды.

Внимание!

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

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха – от +5 до +50 °С.
- Относительная влажность при температуре +35°С – 80 %.
- Атмосферное давление – от 84 до 106,7 кПа.
- Установка и эксплуатация счетчиков не допускается в местах, где счетчики могут быть погружены в воду.
- Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
- Перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки.
- Перед счетчиками должен быть предусмотрен прямой

участок трубопровода 3 Ду, а за ними – не менее 1 Ду.

- На случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили.
- Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.
- При эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации.
- При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок указанный в паспорте фильтра).
- Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.
- Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.
- Межпроверочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – 5 лет (или другой срок указанный в паспорте счетчика).

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

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотеваает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

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

Меры безопасности

Приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию и квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

7.3. Канализация и водостоки.

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартирные сети бытовой канализации

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

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

Внимание!

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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;

- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

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

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей.

7.4. Электрооборудование

7.4.1. Общая информация

Владелец квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электро-установочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей произ-

водить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

На электросчетчик Участнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

Внимание!

Для исключения аварийной ситуации:

- перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования); перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения – необходимо получить согласование проекта в установленном порядке и разрешение в Управляющей компании;
- перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, устройством штраб, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) – необходимо уточнить в Управляющей компании возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ;
- убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки;
- не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического 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 квартиру.

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. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампы.

Также вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. проводах. Светильник обязательно вешайте на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

Внимание!

Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

7.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин

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

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

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

7.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение

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

По сетям радиовещания вы получите информацию о событиях, происходящих в мире и стране, вашем городе и районе, а также централизованное оповещение о чрезвычайных ситуациях по сигналам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям (ГОЧС).

Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в вашей квартире:

- радиорозетки использовать только по назначению (включать только громкоговорители, оборудованные вилкой для данного типа устройств);
- не пытаться разбирать или подключать другие типы

устройств;

- в зоне прохождения скрытой кабельной проводки радиоточки не выполнять сверлильных работ или работ, связанных с нагревом, избытком влаги, появлением большого количества пыли;
- не позволяйте детям заталкивать посторонние предметы в розетки;
- берегите оборудование, установленное в квартире, – это залог вашего комфорта и безопасности.

7.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в этажном щите, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха – от минус 40 до 55 °С;
- относительная влажность окружающего воздуха – 30–98 %;
- атмосферное давление – от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.);

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

Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к вашему электросчетчику.

7.4.5. Техническое обслуживание счетчика

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

7.4.6. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

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

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

8.1. Требования пожарной безопасности

8.1.1. 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, клеивать 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, так как 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, ветками деревьев и кровлями строений.

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.

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

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

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

Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, 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.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

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

8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности

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

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

Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются

быстрым распространением огня снизу-вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы.

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

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

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

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

вышерасположенного этажа.

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток имеется система дымоудаления.

В случаях, когда выход из квартиры невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления, выйдите на балкон (лоджию), встаньте в простенок (не стойте в дверном или оконном проеме) и зовите на помощь.

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

Лифты грузоподъемностью 450 кг не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:

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

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

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- **НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01;**
- **до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;**
- **сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;**

- **приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, соблюдая все меры предосторожности, оставляя для себя возможность для эвакуации.**

При задымлении здания необходимо:

- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

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

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые нахо-

дятся 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 (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

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

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

8.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности

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

8.2. Правила гражданской обороны

8.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны

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

- планируют и организуют проведение мероприятий по гражданской обороне;
- проводят мероприятия по поддержанию своего устойчивого функционирования в военное время;
- осуществляют обучение своих работников в области гражданской обороны;
- создают и поддерживают в состоянии постоянной готовности к использованию локальные системы оповещения;
- создают и содержат в целях гражданской обороны запасы материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств.
- В каждой эксплуатирующей организации, обслуживающей более пяти квартир, назначается ответственное лицо по гражданской обороне, которое проходит специальное обучение. К нему можно обратиться за помощью в чрезвычайной ситуации.

8.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ

«О гражданской обороне» граждане Российской Федерации в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

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

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

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

8.2.3. Сигнал общей тревоги

Сигнал общей тревоги:

- звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 мин.: переменного высокочастотный и низкочастотный интервал по 7 секунд.

Сигнал о прекращении тревоги:

- непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 минута.

Пробный сигнал:

- ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 сек.

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

Если вы услышали сигнал тревоги:

- отвлекитесь от вашего занятия.
- пройдите в помещение.
- закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны.
- закройте форточки и вентиляцию.
- выключите свет и приборы.
- слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

Старайтесь не пользоваться телефоном, это может мешать работе средств связи спасательных служб.

8.3. Контроль доступа (домофонная связь)

8.3.1. Назначение системы

Назначение системы заключается в ограничении доступа посторонних лиц в здание и создании комфорта и безопасности для жильцов.

8.3.2. Возможности системы

Домофонная связь позволяет осуществлять:

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

Внимание!

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

8.3.3. Эксплуатация системы

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

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

«Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель;

«Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке КПУ.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

Внимание!

Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.

8.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время

Совершение действий, результатом которых является нарушение тишины и покоя граждан с 22 часов вечера до 8 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 9 часов утра), в случае если эти действия не содержат составов административных правонарушений, предусмотренных статьей 20.1 КоАП РФ и статьей 1.2 настоящего Кодекса (выполнение в квартире работ или совершение действий, создающих повышенный шум или вибрацию, использование повышенной громкости звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах, в киосках или павильонах, на балконах или подоконниках при открытых окнах, громкое пение и воспроизведение музыки в общественном транспорте, иное нарушение тишины и покоя граждан, которое не связано с совершением в соответствии с действующим законодательством богослужений, других религиозных обрядов и церемоний или проведением в соответствии с действующим законодательством культурно-массовых мероприятий), влечет наложение административного штрафа.

Те же действия, совершаемые в процессе эксплуатации транспортного средства, в том числе неотключение после неоднократного срабатывания звуковых сигналов охранной сигнализации автомобиля, влекут наложение административного штрафа.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

