



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

в многоквартирном доме
со встроенными помещениями
по адресу:

Санкт-Петербург,
Ипподромный пер., д. 3,
корпус 1, стр. 1



ПРИМОРСКИЙ
КВАРТАЛ

37 КОРПУС

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА	5
2.1. Гарантийный срок и долговечность объекта долевого строительства ..	5
2.2. Правила содержания встроенных помещений	6
2.3. Переустройство и перепланировка помещения	8
3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА	13
3.1. Состав общего имущества	13
3.2. Лестничные клетки	16
3.3. Придомовая территория общего пользования	17
3.3.1. Детские и спортивные площадки	17
3.3.2. Зеленые насаждения, газоны	18
3.3.3. Пешеходные дорожки	20
3.3.4. Хранение автотранспорта	20
3.3.5. Наружные стены (фасад)	21
3.3.6. Дополнительное оборудование фасадов	27
3.3.7. Устройство и оборудование входов	28
4. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	29
4.1. Окна, двери ПВХ и алюминиевые конструкции входных групп	29
4.1.1. Инструкция по эксплуатации алюминиевых конструкций	29
4.1.2. Инструкция по эксплуатации конструкций из ПВХ-профиля	36
4.2. Стены, пол, потолок	44
4.2.1. Внутренние стены	44
4.2.2. Перегородки	44
4.2.3. Полы	45
5. ВЕНТИЛЯЦИЯ	46
6. ОТОПЛЕНИЕ	47
7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ	49

7.1. Общая информация	49
7.2. Водоснабжение	49
7.2.1. Учет расхода воды	50
7.3. Канализация и водостоки.....	53
7.4. Электрооборудование	54
7.4.1. Общая информация.....	54
7.4.2. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика).....	57

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

8.1. Требования пожарной безопасности	58
8.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств.....	58
8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности	60
8.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности.....	62
8.1.4. Санитарно-гигиенические и экологические требования к содержанию нежилых помещений	63
8.2. Правила гражданской обороны.....	64
8.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны.....	64
8.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны.	65
8.2.3. Сигнал общей тревоги	65
8.3. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время	66

1. ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (в действующей редакции 2019 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 (в действующей редакции 2019 г.) «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в нежилом помещении, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации нежилого помещения.

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 Объекте 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 (де-

фекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, 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 встроенных помещений

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование нежилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в нежилых помещениях, 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 помещениях;

Внимание!

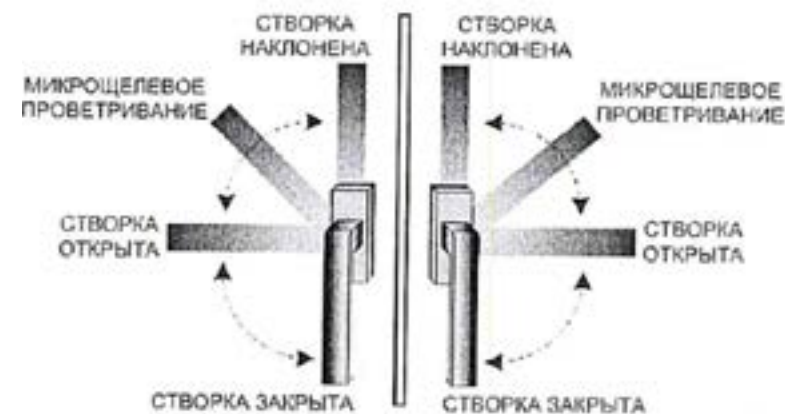
В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника нового нежилого помещения является её удаление путем организации достаточной вентиляции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

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные».

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 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 вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.

Параметры температурно-влажностного режима

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Офис	19–21	18–23	45–30	60	0,2	0,3
Теплый		23–25	18–28	60–30	65	0,15	0,25

Текущий ремонт помещения 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 помещения**Виды переустройства и перепланировки:**

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

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

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации зданий переустройство и (или) перепланировку помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переустройство 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, сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка нежилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение нежилых помещений;
- устройство дополнительных санузлов;
- расширение площади за счет других помещений.

Не допускается переустройство и перепланировка нежилых 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 требований шумоизоляции внутренних стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасада.

дов;

- не отвечающие противопожарным требованиям к нежилым помещениям в составе жилых многоквартирных зданий;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартир;
- 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, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства, крепление каких-либо конструкций к ограждающим конструкциям балконов и т.п.

Перепланировки или переустройство в нежилых помещениях, 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 помещения в соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения должны проводиться 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 по-

мещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) предоставляет в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения следующие документы:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки 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 помещения требованиям законодательства.

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации завершение переустройства и (или) перепланировки 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 помещения.

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

Собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, 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 требований инструкции нанимателем, арендатором или собственником помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей Компанией за счет виновного лица.

На основании решения суда 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.

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), в том числе мусоросборные камеры;
- 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 по-

мещения;

- 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 запираения 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 организацией, 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. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, перила, шкафы для электрощитов и слаботочных устройств.

На лестничных клетках установлены двери с приспособлениями для самозакрывания и с уплотнением в притворах.

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

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.

Противопожарные двери, ведущие в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

Внимание!

В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток, предусматривать выходы из грузовых лифтов, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

Внимание!

В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения, кроме помещения охраны, а в незадымляемых лестничных клетках допускается предусматривать только приборы отопления.

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. Придомовая территория общего пользования

3.3.1. Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок. Зимой площадки должны очищаться 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.

3.3.2. Зеленые насаждения, газоны

Внимание!

Запрещается выходить на газоны. 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 домовладений 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 обеспечить полив газона, цветников, деревьев и кустарников;
- 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 оборудо-

вания 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 направляющих 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 организацию траншей 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.

3.3.3. Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует укладывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

3.3.4. Хранение автотранспорта

При парковке автомобилей необходимо соблюдать установленную разметку и учитывать 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 многоэтажной отдельно стоящей автостоянке
- кратковременное хранение на открытых гостевых автостоянках.

Внимание!

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

Запрещается парковать автомобиль менее 5 м от стен здания трансформаторной подстанции, так как автотранспорт 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.

3.3.5. Наружные стены (фасад)

В качестве наружной облицовки фасада здания применена навесная фасадная система с воздушным зазором HILTI «VFH Ceramics», с облицовкой плитами из керамогранита.

Конструкция навесного вентилируемого фасада состоит из несущих элементов каркаса, выполненных из прессованных алюминиевых профилей, утеплителя, крепежных изделий и облицовочных плит, закрепленных с соблюдением воздушного зазора.

Основными несущими элементами каркаса являются кронштейны, удерживающие вертикальные направляющие на необходимом вылете от стены и направляющие, к которым крепятся керамогранитные плиты.

Каркасная конструкция системы состоит из трех основных составляющих:

1. Крепежный блок - это комбинация несущего и опорных узлов.

- Несущий узел обеспечивает жесткое крепление кронштейна с направляющей, воспринимает ветровые нагрузки, а также нагрузки от собственного веса элементов навесных фасадных конструкций (НФС), далее передает их на строительное основание.
- Опорный узел обеспечивает свободу термических деформаций направляющей, воспринимает только ветровые нагрузки и передает их на строительное основание.

2. Направляющая обеспечивает передачу нагрузок от элементов облицовки к опорному блоку.

3. Блок крепления облицовки - это крепежные элементы, с помощью которых осуществляется крепление керамогранитных плит к направляющим профилям. В системе для данного здания применяется стандартный крепежный блок, который включает в себя комбинацию несущего и опорных узлов в пределах одной направляющей и удерживает направляющий профиль независимо от выше- и нижестоящих направляющих.

Применяемые материалы:

- Кронштейны – применяются кронштейны марки HILTI серии MFT-MF длиной от 60 до 240 мм;

- Термоизоляторы - для снижения теплопередачи, между кронштейном и основанием устанавливается термомост MFT-ISO LM(S);
- Анкера – для крепления кронштейнов к стене здания применяются фасадные клиновые анкеры: TM Фиксар (Ficsar) ДФ-Б 10x100/BFK-STBs 10x100 и Mungo M-3 8x95;
- Утеплитель – применяется утеплитель ROCKWOOL Венти Баттс Д 150 мм, для крепления утеплителя к стене здания применяется дюбель 8x190;
- Ветрозащита – применяется влаго-ветрозащитная мембрана TEND
- Направляющие – применяются профили марки HILTI серий MFT-T 50x70x1,8 и MFT-L60x38x1,8;
- Заклёпки – для крепления элементов каркаса системы применяются заклёпки размером 4,8x12 A1/A2 и 4x8 A2/A2, окрашенные в цвет по проекту;
- Кляммеры – для крепления керамогранитных плит применяются кляммеры: стартовые (КЛС-1), рядовые (КЛР-1, 2) и угловые (КЛУ-1.1 (6мм), окрашенные в цвет по проекту);
- Облицовочный материал – керамогранит торговой марки «Уральский гранит» и «Керамика будущего»

Эксплуатация фасадов предусматривает:

- осмотр НВФ
- уход за облицовкой;
- поддержание в рабочем состоянии желоба на крыше, парапетов, водоприемных лотков, водосточков и металлических деталей крепления;
- установку и демонтаж наружных технических средств на фасадах;
- обследование технического состояния фасада.

Осмотр НВФ

Осмотр НВФ выполняется с целью своевременного выявления возможной потери эксплуатационных характеристик (несу-

щая способность, тепло-, звукоизоляция и т.д.) При эксплуатации НВФ следует проводить плановые и внеплановые осмотры.

Плановые осмотры технического состояния защитно-декоративного экрана следует проводить не реже одного раза в год, в период подготовки к весенне-летней эксплуатации. Плановые осмотры технического состояния крепежных элементов, несущего каркаса системы и теплоизоляции следует проводить каждые 4 года эксплуатации. Для определения размеров и месторасположения участков НВФ для проведения планового осмотра следует руководствоваться рекомендациями системодержателя.

Внеплановые осмотры технического состояния элементов НВФ проводятся после стихийных бедствий (пожары, ураганные ветры, падение метеоритов, оползни и др.), а также при обнаружении разрушения/смещения элементов облицовки с угрозой обрушения/выпадения, отгибов лапок кляммеров, и т.д.

Осмотру подлежат:

- несущий узел (визуальный осмотр состояния заклепок и анкерного элемента на отсутствие срезов, смятия, трещин);
- опорный узел (визуальный осмотр состояния заклепок и анкерного элемента на отсутствие срезов, смятия, трещин);
- направляющая (визуальный осмотр состояния направляющей на отсутствие изгибов, смятия, трещин);
- узел крепления элементов облицовки (визуальный осмотр состояния заклепок, крепежных элементов, целостности лакокрасочного покрытия (при наличии) на отсутствие смятия, трещин, следов контактной коррозии);
- элемент облицовки (визуальный осмотр состояния отбортовок кассет на отсутствие изгибов, смятия, трещин); визуальный осмотр панелей керамики и керамогранита, плоских панелей, каменных панелей и панелей других типов на отсутствие сколов, расслоения и т.п.);
- утеплитель (при наличии) (визуальный осмотр состояния на отсутствие выветривания, расслоения, сползания и проверка

плотности прижатия к строительному основанию);

- ветро-гидрозащитная мембрана (при наличии) (визуальный осмотр состояния на отсутствие разрывов, расклеивания стыков, образования складок);
- анкеры с тарельчатыми дюбелями (при наличии) (визуальный осмотр состояния и проверка плотности прижатия утеплителя, надежности закрепления в строительном основании).

Уход за облицовкой

Уход за облицовкой продлевает ее срок службы и заключается в регулярной очистке и периодическом восстановлении облицовки.

Очистка и помывка облицовки должна производиться очищающими средствами, указанными в рекомендациях производителя облицовочных панелей с учетом требований ТР 118-01

Необходимо поддерживать в рабочем состоянии желоба на крыше, парапеты, водоприемные лотки и водостоки. Во избежание образования на стенах грязевых потеков и ржавых пятен металлические детали крепления (кронштейны пожарных лестниц и флагодержателей, ухваты водосточных труб и т.д.) следует располагать с уклоном от стен. Все закрепленные к стене элементы должны быть обработаны антикоррозионными лакокрасочными материалами.

Установка и демонтаж наружных технических средств на фасадах зданий с НВФ

Установка кондиционеров на фасадах зданий должна производиться по проектно-сметной документации в соответствии с требованиями СП 60.13330 (пункт 14.4), предусматривающими организованный отвод конденсата.

Установка радио и телевизионных антенн, систем подсветки здания, светильников, систем видеонаблюдения, рекламных щитов, плакатов и других конструкций и элементов наружного

оформления без утверждения в установленном порядке проектом не допускается.

Примечание: Для установки наружных технических средств (кондиционеры, антенны и др.) на фасадах зданий собственники, владельцы, пользователи, арендаторы, наниматели зданий, жилых и нежилых помещений обязаны получить согласование в установленном порядке, в том числе у системодержателя.

В случае заложения в воздушный зазор электропроводки необходимо обеспечить соблюдение мер по защите от возгорания.

В любом случае не допускается несанкционированный демонтаж плит облицовки и других элементов НВФ.

В процессе ремонта и эксплуатации здания категорически запрещается крепить любые детали и устройства непосредственно к облицовке НВФ или к под облицовочной конструкции, за исключением случаев, согласованных с системодержателем.

При необходимости демонтажа оконных блоков следует выполнять работы, не допуская повреждения элементов НВФ.

Запрещается помещать посторонние предметы в воздушный зазор НВФ, закрывать зазоры между плитами монтажной пеной, штукатурными растворами и т.д.

Для исключения возможности повреждения утеплителя во время циклов замораживания-оттаивания временное отсутствие одной или нескольких облицовочных плит в период выпадения атмосферных осадков запрещается. Незащищенные участки НВФ необходимо закрыть пленкой.

Допускается отсутствие одной или нескольких облицовочных плит на период до 45 суток, если атмосферных осадков нет.

Обследование технического состояния элементов НВФ

Обследования технического состояния облицовки, крепежных элементов, под облицовочной конструкции и утеплителя должны проводиться специализированными организациями при

проведении обследования и мониторинга технического состояния зданий в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53778.

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).

3.3.6. 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 и заинтересованными ведомствами города.

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.

3.3.7. 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 имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики).

4. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

Права и обязанности нанимателей, собственников 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. Окна, двери ПВХ и алюминиевые конструкции входных групп

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 кислоту 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 ультра-

трафиолетового 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 направляющим, автотранспортные средства с выдвигаемыми 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 внутри 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 воздей-

ствию;

- 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 хозяйствен-

ного 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;
- подвергать ударам или сильному нажиму 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 прочие 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 характеристикам 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 вы-

вода 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 створкам) (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.

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрез-

мерных 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 прижимание 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 специ-

алистами 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 горячих 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.

4.2. 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 расширить 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

Во встроенных нежилых помещениях выполнена черновая подготовка пола состоящая из утеплителя (выполняющего также функцию акустической прокладки) и цементно-песчаной стяжки, в сан.узлах выполнена также гидроизоляция. Изменение состава выполненной конструкции не допускается.

5. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Для встроенных помещений выполнена вентиляция санузлов и помещений уборочного инвентаря, предусмотрена зона прохода воздуховодов через жилые этажи дома и шахты на кровлю. Вентиляция встроенных помещений в полном объеме выполняется силами собственника помещения по отдельному проекту после определения назначения помещений и согласования в соответствующих органах.

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 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 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.

Необходимо придерживаться требований к ограждающим

и несущим конструкциям, фасадам, расчётным параметрам системы отопления, а также - оформлению разрешительной документации.

7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ

7.1. Общая информация

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

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.

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 изготовителя.

Периодически прочищать фильтры.

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

При длительном отсутствии необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах во встроенные помещения.

7.2.1. Учет расхода воды

В санузлах 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 прокладку.
- 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
Отпотевают 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 нежилых помещениях 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. 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 помещения 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 производить только по проектной документации специалистами экс-

плуатирующей (обслуживающей) организации. Подключение электроприборов 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) 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 встроенное помещение.

Внимание!

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

Внимание!

Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах.

Разрешается самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. проводах. Светильник должен быть закреплен к потолочному крюку.

Выполнять демонтаж и установку розеток при наклеивании обоев и покраске стен возможно, убедившись в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

Внимание!

Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

7.4.2. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

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

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.

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, 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.

Запрещается прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

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

Признаки неисправности электропроводки:

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

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

Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, 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 бу-

магой, 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.).

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 пространства горения в подобных сооружениях.

Для отделки мест общего пользования и незадымляемых лестниц применены негорючие материалы.

На объекте предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу, на прилегающую к зданию территорию (далее наружу), до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов по-

жара;

- возможность спасения людей;
- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведение мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;
- нераспространение пожара на рядом стоящие здания, в том числе при обрушении горящего здания.

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу. При пожаре или другом экстренном случае эвакуация людей из встроенных нежилых помещений производится через отдельные выходы непосредственно наружу.

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны. Во встроенных помещениях предусмотрены устройство пожарных кранов и первичные средства пожаротушения.

Собственник нежилого встроенного помещения обязан:

- исключить хранение горючих и легковоспламеняющихся материалов в помещениях офисов;
- следить за исправностью сетей и приборов (извещателей) системы оповещения;
- следить за своевременной заменой неисправного оборудования и первичных средств пожаротушения с истекшим сроком годности.

При обнаружении неисправного оборудования обращаться в Управляющую компанию или специализированную организацию.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- **НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01 или 112;**
- **до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;**

- **сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;**
- **приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.**

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО также, как и от СО₂, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

Соблюдая правила безопасности при работе с электрическими приборами, можно не допустить возникновения пожара. 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

Не размещайте осветительные приборы в непосредственной близости от легковоспламеняющихся материалов.

Выключайте бытовую технику из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

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

8.1.4. Санитарно-гигиенические и экологические требования к содержанию нежилых помещений

Гигиенические требования к жилым помещениям и помещениям общественного назначения, размещаемых в жилых зданиях регламентируются Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010г. № 64 Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10(с изменениями и дополнениями).

Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом «д» пункта 11 Правил № 491, входит в состав работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Сбор и вывоз отходов, образующихся в результате хозяйственной деятельности организаций, использующих нежилые помещения в многоквартирных домах, специальные требования к сбору, вывозу и захоронению которых отсутствуют и которые признаются бытовыми, в том числе, образовавшиеся в результате деятельности по уборке и ремонту служебных и иных помещений, в результате жизнедеятельности сотрудников (потребления на личные нужды), в результате производственной деятельности (например, бумажные отходы, типографские изделия, деловые бумаги), осуществляется в общем порядке, установленном договором управления для всех собственников помещений в данном доме, и оплачивается в счет содержания общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество собственника каждого нежилого помещения.

Организации, для которых установлен особый режим сбора,

вывоза и (или) захоронения образующихся у них отдельных видов отходов, не относящихся к категории бытовых, обязаны самостоятельно организовать сбор и вывоз таких отходов, в т.ч. заключить отдельный договор со специализированной организацией на оказание соответствующих услуг и оплачивать их в соответствии с условиями такого договора.

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 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.

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, окна и водопроводные краны.
- закройте форточки и вентиляцию.
- выключите свет и приборы.
- слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

При сигнале общей тревоги старайтесь не пользоваться телефоном, это может мешать работе средств связи спасательных служб.

8.3. 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.

