

PRIMKVARTAL.RU

2020

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

в многоквартирном доме
со встроенными помещениями
по адресу:

Санкт-Петербург,
Коломяжский пр-т, д. 7,
строение 1

 ПРИМОРСКИЙ
КВАРТАЛ

34 КОРПУС

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА	4
2.1. Гарантийный срок и долговечность объекта долевого строительства	4
2.2. Правила содержания встроенных помещений	4
2.3. Переустройство и перепланировка нежилого помещения	7
3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА	11
3.1. Состав общего имущества	11
3.2. Лестничные клетки	14
3.3. Придомовая территория общего пользования	15
3.3.1. Детские и спортивные площадки	15
3.3.2. Зеленые насаждения, газоны	16
3.3.3. Пешеходные дорожки	18
3.3.4. Хранение автотранспорта	18
3.3.5. Наружные стены (фасад)	19
3.3.6. Дополнительное оборудование фасадов	20
3.3.7. Устройство и оборудование входов	21
4. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	22
4.1. Окна и витражные конструкции входных групп	22
4.1.1. Инструкция по эксплуатации алюминиевых конструкций	24
4.2. Стены, пол, потолок	31
4.2.1. Внутренние стены	31
4.2.2. Перегородки	31
4.2.3. Полы	32
5. ВЕНТИЛЯЦИЯ	33
6. ОТОПЛЕНИЕ	34
7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ	36
7.1. Общая информация	36

7.2. Водоснабжение.....	36
7.2.1. Учет расхода воды.....	37
7.3. Канализация и водостоки.....	40
7.4. Электрооборудование.....	41
7.4.1. Общая информация.....	41
7.4.2. Техническое обслуживание прибора учета энергоресурсов (счетчика).....	44
8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ.....	45
8.1. Требования пожарной безопасности.....	45
8.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электро- технических устройств.....	45
8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности.....	47
8.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности.....	50
8.2. Правила гражданской обороны.....	50
8.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны.....	50
8.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны.....	51
8.2.3. Сигнал общей тревоги.....	52
8.3. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время.....	53

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 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов,

градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в офисных помещениях, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию эксплуатации помещений.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания акта приема-передачи офисных помещений собственник несет ответственность за их сохранность и правильную эксплуатацию.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр помещений на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в них и инженерно-технического оборудования в соответствии с настоящей инструкцией и действующими регламентами. Осмотр помещений в рамках данного договора осуществляется один раз в полугодие.

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 соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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

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

Гарантийный срок службы оконных и дверных конструкций составляет 5 лет.

2.2. Правила содержания встроенных помещений

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование нежилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в нежилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих окружающую среду;

- -выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия пребывания и проживания граждан в соседних помещениях.

Внимание!

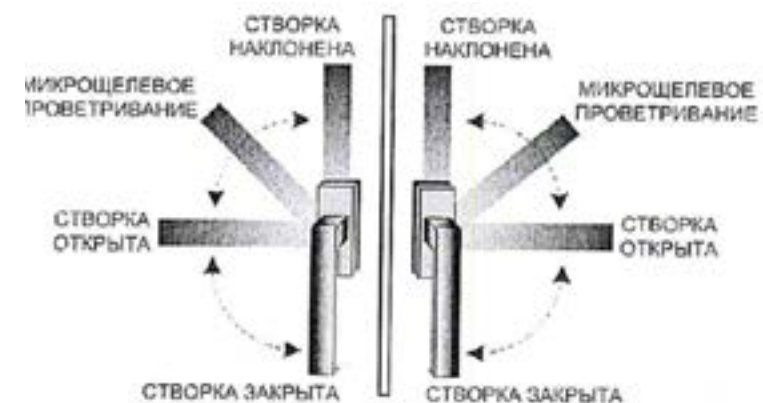
В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного здания, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новых нежилых помещений является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного 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: 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 следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопровода 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. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования..

2.3. Переустройство и перепланировка нежилого 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.

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 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 внутрен-

- них стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
 - ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
 - 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 ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

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 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 помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) представляет 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, представлявшегося 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 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 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.

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.

3.3.2. Зеленые насаждения, газоны

Внимание!

Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить.

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 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 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;

- при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;
- 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 разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

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

3.3.4. 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.

3.3.5. Наружные стены (фасад)

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе кондиционирования, вывесок, рекламных изделий и т.п. не должно нарушать целостности наружного утепляющего или внутреннего слоев кладки на всю их толщину во избежание ухудшения тепломеханических качеств утеплителя. Данные работы допускается производить только после получения согласования с авторами проекта ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»,

Управляющей Компанией с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством.

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) при наличии кратковременных процессов осадения фундаментов.

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, допускается производить только после получения согласования с авторами проекта ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», Управляющей Компанией с соблюдением норм и правил, установленных действующим законодательством.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

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

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 в подъезды и лестничные клетки 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 и витражные конструкции входных групп.

В проемы наружных стен устанавливаются окна и витражные конструкции на входах из алюминиевого профиля. Монтажные швы примыкания окон 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 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 может быть выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Замена оконных блоков и их фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, имеющими лицензию на проведение такого вида работ. Резиновые уплотнители в приворах оконных переплетов и балконных дверей следует обраба-

тывать специальными составами для смягчения и восстановления эластичности один раз в полгода и заменять каждые 6 лет.

Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

Безопасность эксплуатации окон и витражей.

- Проявляйте бдительность во избежание падения из окон каких-либо предметов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон).
- Прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для створки, это защитит ее от провисания и поломки.
- Закрывайте большие оконные створки, уходя из помещений, а также на ночь.
- Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
- Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности!

При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и другие предметы. Рекомендуется для мытья остекления привлекать специализированные организации.

Стекланные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

В верхней части над открывающейся створкой двери входа во встроенное помещение расположена вентиляционная решет-

ка. Эта решетка предусмотрена для возможного размещения за ней необходимого оборудования внутри в тамбуре с разделением подшивным потолком и для сохранения общего облика фасада.

Внимание!

Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию.

4.1.1. Инструкция по эксплуатации алюминиевых конструкций

Фиксация створки при открывании

Открывание окна связано со значительной нагрузкой на створки и раму. Во избежание повреждений при открывании и закрывании окна необходимо действовать предельно осторожно.

Неправильная эксплуатация может привести к повреждению стекла или к деформации рамы. При открывании окна необходимо обеспечить достаточно места для открытой рамы и убедиться, чтобы рама не упиралась в стены, косяки или мебель. Открытые крупногабаритные створки окна всегда несут определенную опасность, поэтому необходимо следить, чтобы в непосредственной близости от открытой рамы не было детей.

Открывание и закрывание запорных механизмов

При открывании створок окна необходимо соблюдать правила открывания и закрывания запоров. Прежде чем открыть окно, следует убедиться, что все запорные механизмы открыты. Если рама по какой-либо причине не будет открываться равномерно, существует опасность излома стекла. Гарантия на окна, как правило, не распространяется на повреждение стекла. Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.

При открывании окон шириной более 1500 мм всегда исполь-

зуйте специальную опору для мытья окон или т.п.

Внимание!

Не допускается самостоятельное снятие створок, стеклопакетов, фурнитуры и элементов изделий.

Профиль и заполнение.

Рекомендуется:

- один раз в год производить чистку алюминиевых частей конструкций; при этом не следует применять бензины, нитротрава растворители 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 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 направляющим, автотранспортные средства с выдвигными телескопическими площадками, строительные леса и другие подобные приспособления).

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 смерзшийся 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°С 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;
- 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 пе-

риодических 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.

4.2. 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

Выполнена вентиляция санузлов и помещений уборочно-го инвентаря, предусмотрена зона прохода воздухопроводов через жилые этажи дома и шахты на кровлю.

Предполагаемая вентиляция встроенных помещений- приточно-механическая с рекуперацией тепла (выполняется собственниками после определения арендаторов и назначения помещений).

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 оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) 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 В ЖИЛОМ ДОМЕ

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 эксплуатации помещения необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах.

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 помещений уборочного инвентаря 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 санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу Управляющей компании 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 пр. 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.

Санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см.) в нижней части дверей.

7.4. Электрооборудование

7.4.1. Общая информация

Владелец помещений самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов 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 эксплуатирующей (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 в Управляющей компании разрешение на выполнение работ;
- 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.

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

Кроме того, Участник может 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. Техническое обслуживание 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, клеить 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 его 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 горящей 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 упа-

ковках).

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.).

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 че-

рез оконные проемы.

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.

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

Эвакуация людей из встроенных помещений происходит 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.

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;**
- **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.

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 бытовую технику из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

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

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.

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.

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. 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 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

