

ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации квартир и нежилых помещений в
многоэтажном жилом доме со встроенными
нежилыми помещениями по адресу: г. Белгород,
ул. Первомайская, 6**

Белгород 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Сведения об инженерных системах квартир
4. Санитарно-эпидемиологические требования
5. Требования пожарной безопасности
6. Переоборудование и перепланировка квартир

Ведомость нормативных документов

Наименование
<p>Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.</p> <p>«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).</p> <p>СП 54.13330.2016. Здания жилые многоквартирные.</p> <p>СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий.</p> <p>СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.</p> <p>ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.</p> <p>ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.</p> <p>ГОСТ 30777-2012. Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.</p> <p>РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.</p>

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации.

Организация (ТСЖ, управляющая организация), привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию многоквартирного жилого дома в целом в соответствии с условиями заключенного договора. ТСЖ/управляющая организация обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от «27» сентября 2003 г. № 170).

Собственник помещений несет ответственность за эксплуатацию принадлежащих ему помещений.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

Граждане и юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-

градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе - осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническая эксплуатация, в соответствии п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от «27» сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

1) управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

2) техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт

3) санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

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

Перечень работ по содержанию жилых домов
(места общего пользования и общедомовые сети)

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

1. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (уплотнение сгонов, устранение засоров и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период (места общего пользования и общедомовые сети):

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5. Ремонт просевших отмосток.
6. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период (места общего пользования и общедомовые сети)

1. Утепление оконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон.
3. Утепление чердачных перекрытий.
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности слуховых окон.
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, тепловых узлов, водонагревателей.
8. Утепление бойлеров.
9. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
11. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Ремонт мест протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Уплотнение стенов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических помещениях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления, тепловых узлов, водонагревателей.
3. Очистка и промывка водопроводных кранов.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным

оборудованием.

5. Подготовка зданий к праздникам.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка придомовой территории.
10. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.
11. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д.

в лестничных клетках.

12. Удаление мусора из здания и его вывозка.
13. Поливка тротуаров и замощенной территории.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

2.1. Основные конструкции кирпичного многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями

Фундаменты – монолитная железобетонная плита.

Стены подвального этажа – фундаментные стеновые блоки.

Стены наружные – кирпичные.

Стены лифтовых шахт – кирпичные.

Перегородки – СКЦ, кирпич.

Лестницы – из сборных монолитных железобетонных площадок и маршей.

Полы – в квартирах – полусухая стяжка, в помещениях общего пользования – керамическая плитка.

Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты.

Кровля – мягкая рулонная совмещенная.

Окна – ПВХ-профили.

Двери входные в квартиры – металлические.

Двери входные в подъезд – металлические.

Крыльца и наружные элементы благоустройства – сборные железобетонные элементы, монолитные.

Инженерное оборудование – лифты.

Инженерное обеспечение квартир – системы водоснабжения, водоотведения, отопления, ввод электроснабжения – от городских сетей (ВРУ).

2.2. Пластиковые окна

2.2.1. Область применения оконных и дверных блоков

В соответствии с документами (ГОСТ 30494-11) в жилых помещениях показатель оптимальной температуры воздуха и относительной влажности должны быть следующими:

$t=20...22^{\circ}\text{C}$, $W_{\text{отн}}=30 - 45 \%$

Соблюдение этих показателей обеспечивается многими факторами: техническое состояние строений и светопрозрачных конструкций, количество и исправность

отопительных приборов, температура теплоносителя, наличие и исправность системы вентиляции и т.д.

Оконные и дверные блоки из ПВХ, благодаря двухконтурной системы уплотнителей, обладают высокой степенью герметичности, практически исключают поступление наружного воздуха, уменьшают звукопроницаемость, повышают температурный режим внутри помещения.

В процессе жизнедеятельности человека (приготовление пищи, стирка, влажная уборка, поливка растений, испарение воды из аквариумов и выдыхаемый нами воздух) повышается содержание влаги в воздухе помещений. Её можно удалять:

- принудительной вентиляцией (приточно-вытяжная);
- естественным воздухообменом.

Именно повышенный показатель относительной влажности воздуха внутри помещений чаще всего является причиной явления «запотевания» - образование конденсата на поверхности внутреннего стекла со стороны помещения. Что бы избежать это необходимо регулярно проветривать помещения: обязательно утром и вечером по 10..15 минут и дополнительно 2..3 раза в день или организовывать вентиляцию путем длительного регулируемого проветривания с помощью механизма разгерметизации.

Причиной образования конденсата на внутренних элементах оконных и дверных блоков может также являться низкая температура внутри помещений. При этом точка росы (температура около 10°C) переходит из внутренней зоны элементов окна на внешнюю зону, расположенную со стороны помещения. Чтобы избежать этого необходимо использование дополнительных источников тепла и уменьшения теплоотдачи строений, увеличение температуры теплоносителя и т.д.

Кроме этого, причиной повышенного «запотевания» ваших окон могут быть:

- растения, установленные на подоконнике;
- плотно прижатые к подоконнику занавески и шторы;
- экраны приборов отопления;
- большая ширина подоконников.

Эти факторы способствуют образованию зон застоя воздуха (отсутствие движения), создают неблагоприятный температурно-влажностный режим в зоне окна.

Причиной повышенной влажности в помещениях может являться и проведенный недавно (до 1 года) ремонт помещения с применением штукатурных и других технологий с использованием воды.

2.2.2. Методы управления механизмами запираения

На окнах установлена высококачественная и надежная запорная фурнитура, которая в любое время года, в зависимости т выбранного решения конструкции окна, позволяет производить проветривание помещения с необходимой скоростью воздухообмена.

В помещениях установлены окна с поворотнo-откидными створками.

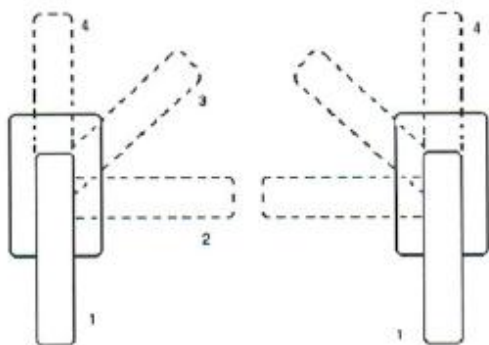
Вне зависимости от вида оконного и дверного блока перевод ручки управления из одного положения в другое осуществляется всегда в прижатом положении створки к раме. Несоблюдение данного правила может привести к сбою в работе механизма запираения (несоответствие положения ручки выбранному режиму открывания и проветривания).

Проветривание помещения при наличии поворотных створок может осуществляется только при повороте створки относительно оси петель, и расположенных на одной из сторон (поворотный режим).

Поворотнo-откидные створки, помимо поворота вокруг оси петель, расположенных на вертикальной стороне, могут отклоняться от вертикального положения относительно оси, образованной нижней петлей и нижним защепом фурнитуры, образуя зазор для проветривания в верхней части рамы (форточный режим).

на оконных створках имеющих поворотнo-откидные створки может

устанавливается механизм «щелевого проветривания», обеспечивающий безсквозняковое проветривание помещения за счет образования зазора 3,5 мм между уплотнителями и профилем блока.



На оконных механизмах и дверных блоках положение ручки соответствует следующим режимам:

1. «ручка вниз» - заперто.
2. «ручка горизонтально» - поворотный режим.
3. «ручка под углом 45° вверх» - режим щелевого проветривания.
4. «ручка вверх» - откидной (форточный режим) режим.

При сбое в работе механизма запираения необходимо перевести ручку управления в положение 4 (вверх), затем необходимо прижать и удерживать створку прижатой к раме (верхний угол створки, в которой находится петля, должен быть надежно прижат к раме), перевести поворотом ручки управления в положение 1. Створка блока должна быть заперта. Правильность работы механизма должна быть восстановлена.

2.2.3. Требования по правильному уходу за стеклопакетами и изделиями из ПВХ

Материалы и приспособления для обслуживания изделий из ПВХ и стеклопакетов:

- для промывки применяются обычные моющие средства, в том числе и распыляющиеся, имеющиеся в розничной торговле;
- для смывки моющих растворов используется чистая теплая вода;
- для промывки разрешается использовать щетки, губки, ветошь и силиконовые скребки не содержащие химических загрязнений, абразивных и царапающих включений;
- для промывки в труднодоступных местах использовать щетки, губки и силиконовые скребки с удлинителями не имеющими металлических элементов;
- для нанесения моющих растворов в воды в труднодоступных местах использовать бытовые распылители;
- для окончательной протирки использовать малярные салфетки или аналогичные материалы не оставляющие «разводов» и ворсинок.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: использовать для промывки и очистки изделий абразивные материалы, бензины, растворители, нитросоставы и спиртосодержащие растворы, чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.

ВНИМАНИЕ:

- не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела;
- не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;
- не допускается использование для промывки и очистки изделий абразивные материалы, бензины, растворители, нитросоставы и спиртосодержащие растворы;
- не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.

2.2.4. Первичная очистка

Производится после установки и отделки окна и включает в себя удаление комков цемента, побелки, пыли и герметиков. Очистка производится с помощью перечисленных ранее материалов и приспособлений. Для улучшения удаления остатков необходимо заранее обильно смочить загрязненные места. Для удаления пыли необходимо использовать пылесос.

После выполнения данной операции необходимо удалить защитную пленку (с наружной и внутренней стороны профилей) во избежание эффекта залипания.

2.2.5 Регулярная чистка

Обычные загрязнения из-за пыли и дождя устраняются с помощью перечисленных выше материалов и приспособлений. Кроме этого осадок пыли и пр. загрязнений осевших внутри профиля рамы удаляют методом продувания с использованием пылесоса. Для более эффективной очистки рекомендуется закрытые полости заранее смочить моющим раствором.

2.2.6. Периодический уход за запорной арматурой

Чистка, смазка и регулировка запорной фурнитуры производится для поддержания изделий в рабочем состоянии и продления срока их службы.

Очистка фурнитуры производится моющими растворами и пылесосом.

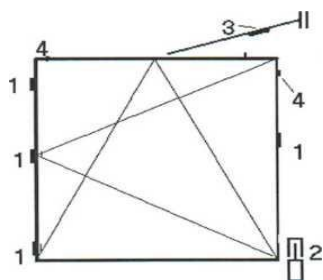
В узлах трения смазка заложена производителем фурнитуры и рассчитана на весь срок эксплуатации. Но при выполнении отделочных и монтажных работ необходимость в смазке может возникнуть из-за попадания пыли и др. загрязнений. При проведении данной операции подоконник закрывается полиэтиленовой плёнкой. Излишки смазки по окончании работ удаляются ветошью.

Материал смазки - машинная смазка и ЛИТОЛ-24

Точки смазки - элементы трения и оси вращающихся частей, ползун ножничного кронштейна.

Количество смазки - минимальное, исключающее подтёки.

2.2.7. Схема смазки



- 1) оси запорных роликов - машинная смазка;
- 2) верхняя и нижняя петля - машинная смазка;
- 3) ползун ножничного кронштейна - ЛИТОЛ-24;
- 4) механизмы передачи усилия направления - машинная смазка.

Удаление избытков (подтеков) производить чистой ветошью и моющими средствами (см. выше).

2.2.8. Периодический уход за уплотнителями

Для продления срока службы уплотнителей, обеспечения нормального функционирования изделий в зимний период необходимо производить периодическую смазку уплотнителей в открывающихся элементах оконных и дверных блоков. Уплотнители не открывающихся створок (глухих) не обслуживаются.

Материал — силиконовая смазка (спрей), густая силиконовая смазка.

Методы выполнения операции - смазка наносится на тампон малых размеров, которым без усилий смазывается вершина лепестков уплотнителей.

Периодичность выполнения операции - один раз в год (осень).

2.2.9. Удаление химических загрязнений

Производится уайт-спиритом, которым смачивается тампон из мягкого материала. Последующая помывка загрязненных участков моющими растворами обязательна.

Работы выполняются в хорошо проветриваемом помещении с соблюдением мер пожарной безопасности.

2.2.10. Удаление царапин и других повреждений профилей ПВХ

Проведение данных работ возможно только с привлечением квалифицированных специалистов и качественных расходных материалов.

2.2.11. Регулировка запорной фурнитуры

Выполнение данной операции требует определенных навыков и специальных инструментов, а также знаний устройства механизмов. Самостоятельное проведение данных работ может привести к поломке запорной фурнитуры. Для проведения данных работ рекомендуется обращаться к специалистам Подрядчика.

2.2.12. Меры безопасности при эксплуатации и обслуживании оконных и дверных блоков из ПВХ

К обслуживанию допускаются лица не моложе 16 лет, ознакомленные с данной инструкцией.

ВНИМАНИЕ! Открытая створка может стать причиной выпадения из окна!

- Для обслуживания необходимо применять материалы и приспособления, исключающие повреждение поверхностей изделий
- При обслуживании наружной поверхности (уличной) окон нельзя выносить часть тела за плоскость изделий
- Не допускается удерживаться за створку окна и передавать на неё дополнительную нагрузку
- Не допускается установка посторонних предметов в зазор между створкой и рамой, что может привести к повреждению изделия
- Не допускается размещение рук в зазоре между створкой и рамой во избежание получения травмы
- Не допускается использование «стремянки» при открытом проёме окна
- При использовании «стремянки» и др. приспособлений они должны быть установлены на ровную поверхность и надежно закреплены, работы, производимые с них, должны выполняться с соблюдением мер безопасности
- Подоконник окна должен быть освобожден от посторонних предметов в целях исключения их выпадения через открытый проем
- Размещать моющие растворы и приспособления на выступающих элементах оконных блоков и зданий с наружной стороны (отливы, русты, плиты ограждения и т.д.)
- Подоконник окна должен быть закрыт, в целях защиты от царапанья абразивными частицами и от повреждения при падении твердых предметов
- Не допускается обслуживание при установленных москитных сетках

2.2.13. Обслуживание элементов наружной отделки

В целях безопасности рекомендуется для обслуживания труднодоступных участков окон привлекать представителей специализированных организаций.

2.3. Двери

Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влажостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

2.3.1. Рекомендации по эксплуатации

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

2.4. Линолеум

2.4.1. Рекомендации по эксплуатации

- Протирать покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
- Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
- Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.
- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.
- При передвижении тяжелых предметов, во избежании деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.
- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.
- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.
- При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

В здании применена система скрытой электропроводки, расположенной в штрабах стен, штукатурном слое и в пустотах плит перекрытий.

Питающие сети (стояки) прокладываются кабелями ВВГнг(A)LS в поливинилхлоридных трубах.

Для приема, учета и распределения электроэнергии в комнате персонала в офисе 1-9 установлены щиты учета и распределения типа ЩУРн.

Для обеспечения электроэнергией квартир, на каждом этаже жилого дома, в нишах устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ. В щитах установлены счетчики квартирного учета, аппараты защиты групповых квартирных линий и ответвительные слаботочные устройства.

Групповые сети квартир выполнены:

- гр.1 – для верхнего света кабелем ВВГнг(A)LS -3x1,5 кв. мм;
- гр.2 – для розеток жилых помещений, кухни и коридора кабелем ВВГнг(A)LS -

3x2,5 кв. мм;

- гр.3 – для розетки электроплиты ВВГнг(А)LS -3x6 кв. мм.

Ремонт скрытой электропроводки должен проводиться путем замены участков от ответвительных коробок до установочных изделий. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя из-за перегрузок, смена проводов может производиться только по проектной документации.

В процессе эксплуатации периодически проверяется надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми.

Рекомендации по эксплуатации

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов последние должны заменяться новыми.

- Необходимо периодически проверять состояние шин заземления. Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях.

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другое электрооборудование при включенном электропитании в сети.

3.2. Вентиляция

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства.

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

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна отличаются высокой герметичностью, благодаря чему защищают помещения от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. Однако, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотекает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнули») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически

проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

3.3. Отопление

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в индивидуальном тепловом узле, который расположен в подвальном этаже здания.

В качестве отопительных приборов приняты алюминиевые радиаторы.

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

Рекомендации по эксплуатации

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать радиаторы отопления пленками и другими вещами (это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций);
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

3.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Снабжение жилого дома холодной водой предусматривается централизованно от внешних сетей путем устройства ввода в водомерный узел и насосную станцию, которые расположены в подвальном этаже жилого дома. Для учета расхода воды установлен водомер. Внутренние системы холодного и горячего водоснабжения приняты с нижней разводкой магистралей. На всех водопроводных стояках, подключаемых непосредственно к магистрали, установлены вентили для отключения стояков на время ремонта. Принят поквартирный учет воды, для ГВС в том числе.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в коридорах общего пользования. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах.

Внутренняя сеть канализации проложена открыто, вертикальные стояки проходят по квартирам и должны быть доступны для обслуживания.

На стояках установлены ревизии.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод по водостокам внутренней ливневой канализации с переключением на зимний период.

Рекомендации по эксплуатации

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3.5 Лифты

Грузоподъемность лифтов, установленных в жилом доме 400 кг и 630 кг. Не допускается перегружать кабину при подъеме и спуске во избежание обрыва тросов в выхода из строя подъемной лебедке. Не неравномерная нагрузка кабины во избежание перекосов и заклинивания кабины, перекоса дверей. Не допускается перевозить в лифте легковоспламеняющиеся, взрыво- и пожароопасные вещества и жидкости, диких и домашних животных без специальных клеток, намордников, защитных приспособлений и пр.

Не допускается при подъеме (опускании) кабины выполнять какие-либо резкие движения, прыжки, самовольное нажатие кнопок управления, аварийная остановка между этажами.

ВНИМАНИЕ!

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

4 САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в объекте, в целом, в доме.

4.1. Общие рекомендации

-Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

-Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

-Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

-Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1. Основные понятия

Первичные средства пожаротушения – переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

5.2. Обеспечение пожарной безопасности

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.
- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания.
- Первичных средств пожаротушения.
- Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).
- Систем обнаружения пожара.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- производить замену отдельных участков стояков на трубы из других материалов, особенно пластмассовых для исключения нарушения заземления;
- производить изменения в системе отопления, а так же выводить радиаторы на лоджии;
- применять шланги не соответствующие российским ГОСТам и ТУ для подключения раковин, унитазов;
- заделывать стояки канализации в местах установки ревизий, прочисток для обеспечения доступа к ним в аварийных ситуациях;
- запрещается снимать, переоборудовать и демонтировать систему пожарной сигнализации, датчики пожарной сигнализации;

ЗАПРЕЩАЕТСЯ без согласования с проектной организацией и застройщиком:

- производить работы по перепланировке квартиры, по устройству

дополнительных проемов, ниш, отверстий в капитальных и самонесущих стенах, не предусмотренных проектом, что может повлечь необратимые разрушения;

- сверление отверстий, прокладка штраб и борозд для присоединения сетей интернета и др. в местах общего пользования без соответствующих согласований;
- категорически запрещается объединение лоджии с комнатами;
- снимать утеплитель со стен для увеличения площади помещения;
- увеличивать дверные проемы;
- производить работы по устройству теплого пола в коридоре, на кухне и в жилых комнатах (есть вероятность повреждения системы отопления);
- размещение накопительных или проточных электронагревателей над незащищенными электророзетками;

ЗАПРЕЩАЕТСЯ без согласования с эксплуатирующей организацией производить следующие работы:

- присоединение к электросетям квартиры сварочных аппаратов, электроинструментов мощностью свыше 5 кВт;
- самовольное отключение стояков отопления, водоснабжения при установке полотенецсушителей, замене радиаторов отопления с целью недопущения разгерметизации системы отопления, водоснабжения, канализации;
- снимать ранее установленные и проверенные радиаторы отопления.