

г. Москва. ЮЗАО, р-он Обручевский, корп.2
г.Москва, ул. Эльдара Рязанова д.4

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации объекта долевого строительства и общедолевого имущества
многоквартирного жилого дома, построенного по индивидуальному проекту

УТВЕРЖДЕНО
приказом по ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»
№ 23 от 5 июня 2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К АКТУ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации объекта долевого строительства и общедолевого имущества многоквартирного
жилого дома, построенного по индивидуальному проекту, по адресу:

г. Москва, ЮЗАО, Обручевский район, ул. Эльдара Рязанова д.4

ООО «РЕМСТРОЙТРЕСТ» 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ
2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ
 - 2.1. Информация о жилом доме (индивид. проект), особенности эксплуатации и содержания.
 - 2.2. Документация и системы доступа, передаваемые с объектом долевого строительства.
3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА
 - 3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства.
 - 3.2. Правила содержания квартир и вспомогательных помещений.
 - 3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА
 - 4.1. Состав общего имущества
 - 4.2. Лестничные клетки
 - 4.3. Лифт
 - 4.4. Придомовая территория общего пользования
 - 4.4.1. Детские и спортивные площадки
 - 4.4.2. Зеленые насаждения, газоны
 - 4.4.3. Пешеходные дорожки
 - 4.4.4. Хранение автотранспорта
 - 4.4.5. Наружные стены (фасад)
 - 4.4.6. Дополнительное оборудование фасадов
 - 4.4.7. Устройство и оборудование входов
5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР
 - 5.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери
 - 5.1.1. Правила эксплуатации и обслуживания светопрозрачных конструкций
 - 5.1.2. Особенности эксплуатации и обслуживания окон и дверей из дерева
 - 5.2. Стены, пол, потолок
 - 5.2.1. Внутренние стены
 - 5.2.2. Перегородки
 - 5.2.3. Перекрытия
 - 5.2.4. Полы
 - 5.3. Балконы и лоджии
 - 5.4. Ванная комната
6. ВЕНТИЛЯЦИЯ
7. ОТОПЛЕНИЕ
8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ
 - 8.1. Общая информация
 - 8.2. Водоснабжение
 - 8.2.1. Квартирный учет расхода воды
 - 8.3. Канализация и водостоки
 - 8.4. Электрооборудование
 - 8.4.1. Общая информация
 - 8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин
 - 8.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение
 - 8.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (*счетчика*)
 - 8.4.5. Техническое обслуживание счетчика
 - 8.4.6. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения
9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ
 - 9.1. Требования пожарной безопасности
 - 9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств
 - 9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности
 - 9.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
 - 9.1.4. Автоматический пожарный сигнализатор
 - 9.1.5. Меры профилактики пожаробезопасности
 - 9.2. Правила гражданской обороны
 - 9.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны
 - 9.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

- 9.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны
- 9.2.4. Сигнал общей тревоги
- 9.3. Контроль доступа (домофонная связь)
- 9.4. Система контроля и управления доступом (СКУД)
- 10. ИНСТРУКЦИЯ ПРОЕЗДА НА АВТОМОБИЛЕ ЧЕРЕЗ ВОРОТА НА ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ И НА ВЪЕЗД/ВЫЕЗД ГАРАЖА
- 11. ОХРАННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ КВАРТИР
- 12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ТИШИНЫ И ПОКОЯ ГРАЖДАН В НОЧНОЕ ВРЕМЯ

1. ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые жильцы, мы создали настоящую Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства и общедолевого имущества многоквартирного жилого дома (далее по тексту – Инструкция) специально для Вас. В ней Вы найдете информацию о застройщике, описание строительных конструкций и инженерного оборудования, а также правила содержания квартир и общественных помещений.

В случае переезда на новое место жительства, настоящая Инструкция со всеми документами на стационарное инженерное оборудование, установленное в квартире должна быть оставлена в квартире.

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» (с изменениями на 3 июля 2016 года); 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 квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры.

Настоящая Инструкция разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Участником долевого строительства (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция разработана Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

В соответствии с п. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ, собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 5 ст. 30 Жилищного кодекса РФ, собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей Жилищного Кодекса РФ и иных актов жилищного законодательства понимаются транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.

Пунктом 19 Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006г. предусмотрены следующие обязательства собственников жилых помещений:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Настоящая Инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью акта приема-передачи и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ. Текст Инструкции размещен на сайте Застройщика: www.rstmos.ru.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией квартиры.

Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр квартиры на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в квартире и инженерно-технического оборудования в соответствии с настоящей Инструкцией и действующими регламентами.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

В качестве пользователя жилым помещением собственник также обязан:

а) поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

б) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в соответствующую управляющую организацию;

в) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

г) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка.

Нарушение Правил пользования жилыми помещениями влечет ответственность в соответствии с законодательством.

В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме и несет бремя расходов на его содержание в соответствии с действующим законодательством РФ, включая, обязанность, установленную п. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ по оплате взносов за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1. Firmenname (наименование) юридического лица	Общество ограниченной ответственности «РЕМСТРОЙТРЕСТ» (правопреемник ЗАО «РЕМСТРОЙТРЕСТ»)
1.2. Место нахождения юридического лица	119421, г. Москва, ул. Новаторов, д. 44
1.3. Режим работы застройщика	Понедельник - четверг с 9:00 до 18:00, пятница с 9:00 до 16:45. Перерыв на обед с 12:30 до 13:15
1.4. Телефон, факс, электронная почта застройщика	Тел./факс: +7 (495) 935-18-55; E-mail: novatorov44@mail.ru
2. Информация о государственной регистрации застройщика	Зарегистрировано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 17 октября 2016 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 5167746214675 Свидетельство серии 77№ 017034439
3. Информация о постановке застройщика на учет в налоговом органе	Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы №28 по г. Москва 17 октября 2016 года Присвоен ИНН / КПП 7728351254/772801001 Свидетельство серии 77 №01703440
4. Информация об учредителях (участниках) застройщика	Учредителями являются: физические лица в количестве 8 (восьми) человек, а также юридическое лицо
5. Информация о лицензии застройщика	Свидетельство о допуске № 01868, регистрационный № 0162-2017-07-7728351254-С-104 от 24 января 2017г. Свидетельство выдано Ассоциацией строителей Саморегулируемой организацией «Московский строительный союз» на основании Решения Совета Ассоциации строителей Саморегулируемой организации «Московский строительный союз», протокол № 299 от 24 января 2017 г. Начало действия 24.01.2017г. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия. Свидетельство выдано взамен ранее выданного от 17 ноября 2016г. № 0162-2016-06-7728351254-С-104

2.1. Информация о жилом доме (индивид. проект), особенности эксплуатации и содержания

Согласно частям 1, 7 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства - Тип многоквартирного дома рекомендуется определять исходя из его конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Обращаем Ваше внимание, что жилой дом, построен по индивидуальному проекту, как объект бизнес-класса, в связи с чем, его конструктивные и технические характеристики, существенно отличаются от домов, построенных по типовым проектам. Все перечисленное, а также наличие определенного вида инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу, налагает дополнительные обязательства по его эксплуатации и обслуживанию.

Жилой дом, в том числе, оборудован следующими системами:

1. Индивидуальным тепловым пунктом (ИТП), в котором предусмотрено:

Взятие проб греющего и нагреваемого теплоносителя для химического анализа, насосное оборудование, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, водостоки, сбор и удаление дренажных и случайных проливов из дренажного приемка, автоматическое регулирование технологическими процессами и т.п.

2. Локальная система безопасности (ЛСБ).

В состав локальной системы безопасности входят системы видеонаблюдения (СВН) и система экстренной связи (СЭС). При создании СВН использован программно-аппаратный комплекс «TRASSIR».

Локальная система безопасности обеспечивает: видеоконтроль за входами в жилую часть дома, архивирование видеoinформации.

При подключении к городской мультисервисной транспортной сети (ГМТС) системы обеспечения безопасности города (СОБГ) локальная система безопасности обеспечивает:

- двухстороннюю аудио связь граждан их пунктов экстренной связи с оперативными службами города;
- передачу видеоизображения пользователей системы экстренной связи оператору СОБГ во время связи;
- возможность просмотра оператором СОБГ видеоизображения из любой видеокамеры.

Для обеспечения наблюдения за основным и дополнительными входами в жилую часть дома, с внешней стороны установлены 9 уличных цветных видеокамер в антивандальном исполнении.

Вызывные панели системы экстренной связи Beward M-962-RZH02A (переговорное устройство со скрытой видеокамерой) установлены рядом с основными входами в жилую часть дома.

3. Автоматизация инженерного оборудования и систем:

Автоматическая пожарная сигнализация жилого дома:

Автоматическая пожарная сигнализация и автоматизация систем противоподымной защиты выполнена на базе оборудования производства НВП «Болид». В прихожих квартир установлены извещатель пожарный тепловой максимально-дифференциальный адресно-аналоговый С2000-ИП-03, а также ручные пожарные извещатели. Кроме того, дымовые пожарные извещатели, установлены во всех зонах мест общего пользования.

Все пожарные извещатели подключены с пожарных поэтажным контроллерам С 2000-КДЛ, передающиеся на управляющий контроллер С2000 М, установленный в помещении дежурного.

При возникновении пожара, управляющий контроллер формирует соответствующие команды, подчиненному ему специальному оборудованию, обеспечивающие комплекс мер по ликвидации пожара и безопасности граждан.

В доме, также установлена система оповещения при пожаре, подающей звуковой сигнал в случае возникновения опасности, автоматизированная система противоподымной защиты, и автоматизированная система передачи сигнала «Пожар» на пульт «01».

Автоматическая система управления и диспетчерского контроля жилого дома:

Для контроля работы инженерного оборудования дома, используется автоматизированная система диспетчеризации АСУД-248.

АСУД состоит из ряда концентраторов, расположенных в электрощитовых, машинных отделениях лифтов, ИТП, подключенных к центральному пульту посредством соответствующей линии связи.

Автоматизированная система, обеспечивает сбор, обработку и передачу в диспетчерскую службу информации обо всех выявленных сбоях и неисправностях оборудования и механизмов.

Автоматизированная система учета поквартирного водопотребления:

Автоматизированная система учета холодной и горячей воды выполнена средствами АСКУЭ

Автоматизированная система учета электропотребления:

Для учета электропотребления, установлены электронные многотарифные электросчетчики для всего жилого дома. Автоматизированная система учета, обеспечивает проверку и передачу данных от поквартирных счетчиков, путем считывания данных показаний счетчиков и тарифного расписания, а также правильность переключения тарифа.

Автоматизированная система поквартирного учета теплотребления:

В жилом доме обеспечивается коммерческий учет расхода тепловой энергии для каждого помещения. Теплосчетчик представляет собой единую конструкцию включающую механический расходомер, электронный тепловычислитель и два термопреобразователя.

Передача данных (диспетчеризация) осуществляется с электронного тепловычислителя теплосчетчика.

Автоматизация систем приточно-вытяжной вентиляции жилого дома:

Для компенсации вытяжного воздуха из с/у и кухонь квартир, предусмотрены установки приточных систем общеобменной вентиляции.

Автоматизированный комплекс учета энергоресурсов теплотребления и водопотребления жилого дома:

В доме предусмотрен коммерческий учет расхода тепловой энергии, потребляемой для жилого дома, с установкой теплосчетчика «ВИС.Т», для учета теплотребления системы отопления, а также объемного расхода горячего и холодного водоснабжения.

Передача информации о гидравлическом и температурном режимах в системе отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также о расходе тепловой энергии осуществляется с измерительно-вычислительного блока теплосчетчика, через автоматизированную систему учета, в единый расчетный центр.

Автоматизация противопожарных мероприятий нежилых помещений дома:

Автоматическая пожарная сигнализация предназначена для защиты помещений автоматическими дымовыми пожарными извещателями, на путях эвакуации устанавливаются ручные пожарные извещатели. Защите пожарной сигнализации подлежат все пожароопасные помещения, кроме помещений с мокрыми процессами.

Кроме того, дом, оборудован многими другими системами, более подробно указанными в соответствующих разделах настоящей Инструкции.

2.2. Документация и системы доступа, передаваемые с объектом долевого строительства.

Одновременно с жилым (нежилым) помещением, передаче собственнику подлежит:

- техническое описание помещения в 1 (одном) экземпляре;
- ключи от помещения в количестве 5 (пяти) штук;
- пластиковая карта с микрочипом и электромагнитным элементом системы СКУД в количестве 1 (одной) карты;

Иные экземпляры пластиковых карт, а также радиометки для въезда/выезда автомобилей, приобретаются собственниками самостоятельно за свой счет.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование многоквартирного жилого дома, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение негосударственной экспертизы.

3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства

- Составляет 5 лет, за исключением технологического и инженерного оборудования;
- Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- Распространяется на несущие конструкции здания, на элементы внутренней отделки.

Гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.

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

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

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

Внимание!

В связи с температурными и усадочными деформациями конструкций дома в течение 5 лет могут возникать усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), лишшающее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);

- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);

- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;

- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;

- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;

- износ (выход из строя) расходных материалов (прокладок, уплотнителей и т.п.), в т.ч. приборов учета коммунальных ресурсов;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;

- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

3.2. Правила содержания квартир и вспомогательных помещений (из «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)

Таблица 1

1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями¹.

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	45-30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки (обеспеченность ю 0,92) минус 31 °С и ниже	21-23	20-24 (22-24)	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная комната, совмещенный санузел	24-26	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для учебных занятий и отдыха	20-22	18-24	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	45-30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16-18	12-22	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65	0,2	0,3

Примечание:

- Обслуживаемая зона помещения (зона обитания) - пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии 0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.

¹В соответствии с требованиями п. 3.4 ГОСТ 30494-96. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1.

- Микроклимат помещения - состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.

- Оптимальные параметры микроклимата обеспечивают нормальное тепловое состояние организма и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении.

- Допустимые параметры микроклимата могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

- Холодный период года - со среднесуточной температурой наружного воздуха 8°C и ниже.

- Теплый период года - со среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8°C .

- Радиационная температура помещения - осредненная по площади температура внутренних поверхностей ограждений помещения и отопительных приборов.

- Результирующая температура помещения - комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.

- Скорость движения воздуха - осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.

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

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

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

4. ВНИМАНИЕ! Не допускается использование газовых и электрических плит, в том числе переносных, для обогрева помещений.

5. Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), выполняется собственником принадлежащего ему помещения самостоятельно. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

В соответствии с п. 4 ст. 17 Жилищного кодекса РФ, пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Все работы в квартире должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий, и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в техническую документацию² по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического плана.

Виды переустройства и перепланировки:

По смыслу статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический план жилого помещения².

² Технический план - документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический план жилого помещения и сведений ЕГРН.

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

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

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

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

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

ВНИМАНИЕ! Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, не допускаются.

ВНИМАНИЕ! Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

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

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

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

или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера. (Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

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

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

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

Отказ в согласовании переустройства и ("или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

- непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;

- представления документов в ненадлежащий орган;

- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

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

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

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

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

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей Компанией за счет виновного лица.

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

5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом,

осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

4.1. 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:

1. 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:

- лестницы, предназначенные для эвакуации, типов: 1 - внутренние, размещаемые в лестничных клетках; 2 - внутренние открытые; 3 - наружные открытые;
- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, в том числе:
 - обычные лестничные клетки типов: Л1 - с остекленными или открытыми проемами в наружных стенах на каждом этаже; Л2 - с естественным освещением через остекленные или открытые проемы в покрытии;
 - незадымляемые лестничные клетки типов: Н1 - с входом в лестничную клетку с этажа через наружную воздушную зону по открытым переходам, при этом должна быть обеспечена незадымляемость перехода через воздушную зону; Н2 - с подпором воздуха в лестничную клетку при пожаре; Н3 - с входом в лестничную клетку с этажа через тамбур-шлюз с подпором воздуха (постоянным или при пожаре);
- пожарные лестницы, предусмотренные для обеспечения тушения пожара и спасательных работ, типов: П1 - вертикальные; П2 - маршевые с уклоном не более 6:1;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- лифтовые холлы;
- коридоры;
- колясочные, чердаки
- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);
- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. 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).

5. 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 мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборочные емкости и стволы мусоропроводов).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, капитальные гаражи, гаражи-стоянки боксового типа, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. 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.

9. 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.

10. 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, подпора воздуха и общеобменной

вентиляции;

- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- внутреннее электрооборудование и электроосвещение ИТП;
- внутреннее электрооборудование и электроосвещение станции спринклерного пожаротушения;
- архитектурной подсветки фасадов
- 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;
 - системы управления парковкой;
 - системы усиления GSM сигнала;
 - системы передачи сигнала о пожаре по радиоканалу на пульт «01»;
 - системы управления и контроля противопожарной защиты;
 - системы автоматизированного комплекса учета энергоресурсов;
 - система автоматизированного комплекса диспетчерского контроля вредных газов;
 - системы автоматизации водоснабжения и канализации;
 - охранно-защитная дератизационная система
 - других слаботочных систем;
- грузовых, пассажирских и пожарных лифтов;
- устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11

настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. 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.

12. 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, а также договором по управлению (эксплуатации) жилого дома, с учетом конструктивных (предусмотренных проектной документацией) особенностей жилого дома.

4.2. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборочные емкости и стволы мусоропроводов), кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитов и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. В зданиях высотой более 15 м указанные двери, кроме квартирных, должны быть глухими или с армированным стеклом.

На лестничных клетках установлены двери с приспособлениями для самозакрывания и с уплотнением в притворах, кроме дверей, ведущих в квартиры или непосредственно наружу. Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Входные раздвижные двери в подъезд открываются и закрываются автоматически при помощи привода и датчиков присутствия. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

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

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки 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 и грузовых подъемников, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

В здании предусмотрены выходы на кровлю из лестничных клеток непосредственно наружу или либо по наружным открытым или по наружным пожарным лестницам.

Управляющая компания, за счет собственников помещений в жилом доме, 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;
- исправное состояние автоматического пожарного сигнализатора, сигнала общей тревоги, системы контроля и управления доступом (СКУД), ИТП.
- Исправное состояние иного имущества, относящегося к общедолевному.

4.3. Лифт

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

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

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными и отверстиями, расположенными вверх и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Ждите спокойно, не паникуйте!

ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено!

4.4. Придомовая территория общего пользования

4.4.1. Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Летом в сухую погоду поверхности площадок и травяной покров рекомендуется поливать водой. Зимой площадки очищать 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.

4.4.2. 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, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом - можно повредить растения.

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 рубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

ВНИМАНИЕ! На озелененных территориях запрещается:

- 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 разрешенными к применению;
- сбрасывать снег и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
- 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;

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

4.4.3. Пешеходные дорожки

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

4.4.4. Хранение автотранспорта

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

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

Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП, ТП (Блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

- **ВНИМАНИЕ!** Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

- **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.

4.4.5. Наружные стены (фасад)

Наружные несущие стены выполнены из монолитного железобетона толщиной 220 мм. Наружные ненесущие стены выполнены из блоков ячеистого бетона толщиной 300 мм.

Навесной фасад (НФС) - естественный камень, гранит, минераловатный утеплитель.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе кондиционирования, 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.

При устройстве кондиционирования или размещения рекламных и информационных материалов данных видов работ необходимо придерживаться норм и правил, установленных Управляющей Компанией и Администрацией города Москвы.

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 осаждения фундаментов и изменении нагрузки на ригели, балки или плиты перекрытия.

4.4.6. Дополнительное оборудование фасадов

Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасаде. Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с Управляющей Компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;

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

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.

4.4.7. Устройство и оборудование входов

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

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы), раздвижные двери в подъезде имеют приводы и датчики присутствия.

5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

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

РЕГЛАМЕНТ ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ И ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПРИСОЕДИНЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ (ОБОРУДОВАНИЯ) ПОМЕЩЕНИЯ К ОБЩЕДОМОВЫМ ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ

1. Общие требования к организации работ по переустройству и дооборудованию жилых (нежилых) помещений

1.1. Ремонтно-строительные и другие работы по дооборудованию жилого (нежилого) помещения организует собственник помещения в соответствии с настоящим регламентом и техническими условиями.

1.2. При организации работ собственник помещения обязан соблюдать установленный в г. Москве порядок, регламентирующий оформление разрешительных документов и организацию работ по перепланировке (реконструкции, приспособлению, дооборудованию) помещений, согласно Постановлению Правительства Москвы от 26.12.2012 г. № 840.

1.3. Собственник несет персональную ответственность за поддержание порядка и причиненный ущерб имуществу (общедомовому и третьих лиц) в своих зонах ответственности, определенных актами разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по строительным и ограждающим конструкциям, инженерным системам и полномочиями в соответствии с Договором управления.

1.4. Перед началом проведения ремонтно-строительных и других видов работ по дооборудованию помещения собственник обязан:

- оформить и согласовать в уполномоченных надзорных органах г. Москвы проектную документацию на перепланируемое (реконструируемое, переустраиваемое) помещение;
- получить в органах государственного жилищного надзора г. Москвы разрешение на перепланировку (переустройство) жилого помещения;
- представить в Управляющую организацию разрешительные документы на перепланировку (переустройство, реконструкцию) помещения, проектную и др. документацию, Журнал производства работ и зарегистрировать начало ремонта;
- заказать при необходимости в Управляющей организации технические условия на переоборудование (дооборудование) инженерных систем (услуга платная);
- оформить и представить в Управляющую организацию нотариально оформленную доверенность на уполномоченного представителя собственника (правообладателя) помещения, ответственного за организацию, ведение и контроль работ по перепланировке (переустройству, реконструкции, дооборудованию) жилого помещения, соблюдение техники безопасности, противопожарного режима, сварочных работ (приказ по организации) и взаимодействие с Управляющей организацией, в т.ч. по оплате всех видов услуг;
- представить в Управляющую организацию списки рабочих, их паспортные данные, регистрационные документы УФМС и патенты по специальности на работу в г. Москве;
- получить пропуска на право передвижения по территории комплекса (при необходимости);
- зарегистрировать в Управляющей организации Журнал производства работ (в случае перепланировки или реконструкции помещения).

1.5. При планировании изготовления и размещения информационных конструкций на фасаде здания руководствоваться Постановлением Правительства Москвы от 25.12.2013 г. № 902-ПП.

2. Общестроительные работы

2.1. Общестроительные работы в помещении проводятся:

- по проекту – в случае изменения функционального назначения помещений, конфигурации стен (перегородок) внутренних помещений относительно исполнительной документации (проекта) и кадастрового (технического) паспорта помещения; проведения работ, затрагивающих монолитные конструкции; переоборудования, дооборудования или замены элементов инженерных систем; установки новых элементов инженерных систем, увеличивающих тепло-, водо- и энергопотребление в помещении.

- по эскизу – в случае переноса существующих или монтажа новых дополнительных легковозводимых (некапитальных) перегородок без увеличения нагрузки на перекрытия относительно строительного проекта и документов органов БТИ; замены отопительных приборов системы отопления без прокладки дополнительных подводящих сетей и увеличения теплопотребляющих нагрузок; переноса сантехнических приборов в границах существующих помещений.

2.2. Проект (эскиз) перепланировки (переустройства, дооборудования) помещения должен быть согласован в органах Мосжилинспекции. Копии проекта (эскиза) и разрешения на перепланировку (переустройство, дооборудование) помещения представляются в Управляющую организацию.

Наличие согласованной в установленном порядке разрешительной документации на проведение работ является основанием для начала их проведения.

2.3. При ведении строительно-монтажных работ по перепланировке (переустройству) помещения не допускается:

- нарушение несущих строительных конструкций, вмешательство в общедомовые инженерные системы, изменение конфигурации и сечения трубопроводов, вентиляционных шахт и каналов;
- пользование коммунальными ресурсами без оборудования помещения индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов
- подключаться к общедомовым транзитным коммуникациям (кабелям, трубопроводам, воздуховодам и др.), проходящим через помещение;
- сливать теплоноситель из системы отопления и использовать его для строительных и бытовых нужд;

- ведение работ без организации специальных мероприятий, исключая причинение ущерба смежным помещениям;
- осуществление слива в общедомовую канализацию отходов строительного-отделочных материалов;
- производство работ в выходные и праздничные нерабочие дни;
- **начинать работы, сопряженные с повышенным шумом, ранее 9-00 часов и (или) заканчивать их позднее 19-00 часов; соблюдать перерыв в работах с 13-00 до 15-00;**
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, превышающие выделенную на помещение электрическую мощность, а также вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами межквартирные и лифтовые холлы, лоджии, эвакуационные пути (лестницы), придомовую территорию в границах придомовой территории, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.4. Общая продолжительность работ по перепланировке (переустройству, дооборудованию) помещения не должна превышать четырех месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением Мосжилинспекции.

2.5. Проектная (рабочая) документация по перепланировке (переустройству, дооборудованию) помещения, выполняемому в соответствии со строительным проектом и документацией кадастрового учета (без изменения границ и внутренней планировки помещений, переноса инженерных сетей), подлежит согласованию только в Управляющей организации.

2.6. При проведении отдельных видов работ, затрагивающих внутренние коммуникации систем отопления, горячего, холодного водоснабжения и канализации, электроснабжения, вентиляции и др., необходимо выполнить шахты стояков канализации (водоснабжения, вентиляции, размерами обеспечивающими доступ при аварийных работах, а также предусмотреть возможность доступа собственника и специалистов Управляющей организации к отключающим, запорным и ревизионным устройствам соответствующих инженерных систем в шахтах (оборудование люков размерами не менее чем 600x400 мм).

2.7. Во избежание протечек в расположенные ниже и смежные помещения при устройстве стяжки (наливных полов) представлять Управляющей организации работы по гидроизоляции с подписанием соответствующих актов.

2.8. Категорически запрещается демонтаж и перенос элементов автоматической пожарной сигнализации и водяного спринклерного пожаротушения.

2.9. До начала производства общестроительных работ обеспечить помещение устройством водоразбора и санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

2.10. Перед этапом производства «мокрых» процессов (работ) установить в помещении накопительную емкость для слива отходов строительного-отделочных материалов объемом не менее 200 л и организовать утилизацию данных отходов.

2.11. Обеспечить помещение на период проведения работ первичными средствами пожаротушения из расчета 2-х огнетушителей (ОП-5 или ОУ-3) на 100 кв. м. помещения.

2.12. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого комплекса.

3. Электромонтажные работы

1. Подготовительный (организационный этап)

3.1. Получить в Управляющей организации справку о выделенной мощности на помещение, оформить и подписать Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон по системе электроснабжения помещения.

3.2. Оформить дизайн-проект помещения и эскиз расположения установочных изделий (щиты вводной и распределительные; розетки: электрические, антенные, телефонные, Интернет; выключатели, выводы под люстры, светильники, вентиляцию и кондиционирование и др.), с указанием предполагаемой мощности потребителей.

3.3. Заказать проект электроснабжения помещения у организации, имеющей Свидетельство СРО по проектированию электроустановок потребителей.

3.4. Согласовать проект в «Мосэнергонadzore» в установленном порядке. Не допускается организация и проведение работ по оборудованию электроустановки помещения без согласования проекта.

3.5. Подобрать специализированную организацию, имеющую Свидетельство СРО на производство электромонтажных работ и заключить с ней договор на выполнение электромонтажных работ и проведение измерений и испытаний электрооборудования уполномоченной электролабораторией.

3.6. Представить в Управляющую организацию копии согласованного проекта электроснабжения помещения и копии свидетельства СРО организаций, выполняющих проектирование и электромонтаж.

2. Этап выполнения электромонтажных работ

2.1. Получить в Управляющей организации ключ от щита механизации для организации временного электроснабжения помещения и подключения электроинструмента.

2.2. Запрещается изменение схемы учета электроэнергии и присоединение токоприемников устройств до электросчетчика потребителя.

2.3. Выполнить электромонтажные работы (прокладка групповых силовых и слаботочных кабелей и проводов, установка распределительных коробок, подрозетников, коробов и электрощитов) без закрытия отделочными материалами.

2.4. Выполнить исполнительные схемы прокладки силовых линий в натуре и представить их в Управляющую организацию.

2.5. Предъявить результаты работ представителю технического надзора (в соответствии с договором подряда).

2.6. Предъявить сборку вводного и распределительных щитов электромонтеру Управляющей организации (по заявке через диспетчерскую службу).

2.7. Организовать комиссию в составе: представителя электромонтажной организации, Управляющей организации и Собственника помещения в целях проверки соответствия результатов сборки электроустановки помещения проектным решениям, исполнительным схемам и оформить трехсторонний Акт на скрытые работы.

2.8. По окончании электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановки помещения уполномоченной лицензированной электротехнической лабораторией, которая по результатам работы обязана представить Собственнику помещения Технический отчет (акты испытаний). Проверить у электромонтажной организации сертификаты на установочные изделия, оборудование и кабельную продукцию.

2.9. На завершающем этапе электромонтажных работ оформляется и подписывается Акт приемки электромонтажных работ – собственником помещения и организацией, проводившей электромонтаж. Копия Акта представляется в Управляющую организацию.

3. Этап ввода в эксплуатацию электрооборудования помещения

3.1. По готовности электрооборудования помещения к эксплуатации, по заявлению собственника Управляющей организацией производится приемка и присоединение электроустановки собственника к общедомовой электросети по постоянной схеме (при необходимости - с заменой вводного автомата (УЗО) на расчетный номинал за счет средств собственника помещения) и составляется Акт осмотра и переключения электроустановки потребителя (подписывается собственником и представителем Управляющей организации).

3.2. В Управляющую организацию представляется папка со следующими документами:

- копии проекта электроснабжения помещения с отметкой о согласовании Мосэнергонадзора и Свидетельства СРО проектной организации;
- исполнительная схема разводки и системы уравнивания потенциалов;
- Акт сдачи-приемки электромонтажных работ;
- Акт освидетельствования скрытых работ;
- технический отчет испытаний лаборатории и копия свидетельства о регистрации электроизмерительной лаборатории.

Примечание: Настоящие Технические условия разработаны для собственников (правообладателей) помещений на основе «Положения о порядке допуска в эксплуатацию электроустановок жилых домов, подлежащих коммерческой реализации без выполнения отдельных видов работ в г. Москве», введенного в действие Распоряжением первого заместителя Мэра Москвы от 27.11.2001 г. № 225-РЗМ и в соответствии с «ПРАВИЛАМИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ ЭНЕРГОПРИНИМАЮЩИХ УСТРОЙСТВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ОБЪЕКТОВ ПО ПРОИЗВОДСТВУ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА,

ПРИНАДЛЕЖАЩИХ СЕТЕВЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ И ИНЫМ ЛИЦАМ, К ЭЛЕКТРИЧЕСКИМ СЕТЯМ», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 N 861 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 21.04.2009 N 334).

Электроснабжение на период дооборудования помещения осуществляется через щит механизации (однофазный ввод 220 В, 16А).

4. Отопление, водоснабжение, канализация

1. Подготовительный этап

1.1. Получить справку о тепловых нагрузках на помещение в Управляющей организации (в случае изменения конфигурации трубной разводки и замены приборов отопления). Подписать Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам отопления, водоснабжения и канализации с Управляющей организацией.

Категорически запрещается устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем отопления и водоснабжения.

1.2. Разработать проекты (исполнительные схемы) систем отопления, водоснабжения, канализации и согласовать их с уполномоченным представителем Управляющей организации.

Важно: Предусмотреть в скрытых местах размещения отключающих (распределительных) устройств по системам отопления, водоснабжения и местах присоединения сантехнических устройств к канализационным стоякам наличие технологических люков. Размеры люков должны обеспечивать доступ к отключающим приборам и соединениям и возможность их замены в случаях выхода из строя (протечки).

1.3. Наличие согласованного проекта на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ собственником помещения.

1.4. При использовании газосварочного оборудования в процессе монтажа трубной разводки в помещении в обязательном порядке регистрировать доставку и вывоз газовых баллонов (кислород, ацетилен) в журнале Управляющей организации. Категорически запрещается хранение баллонов с газом в жилом помещении (Распоряжение Правительства Москвы от 24.09.2008 г. № 1256-РМ).

2. Этап монтажа систем в помещении

2.1. Отключение (включение) систем тепло- и водоснабжения помещения для проведения работ на системах внутри помещения производится по заявке собственника (правообладателя) помещения специалистами Управляющей организации за плату.

2.2. Собственнику помещения запрещается демонтировать или заменять находящиеся в этажном техническом помещении проектные установочные изделия (водосчетчики, редукторы, запорную арматуру, грязевые фильтры, обратные клапаны и др.); дооборудовать подводящие трубопроводы системами очистки и умягчения воды; изменять схему подключения помещения к общедомовым системам отопления, водоснабжения и канализации.

2.3. В случае изменения схемы трубной разводки системы отопления в помещении, замены приборов отопления (в объемах суммарной тепловой нагрузки) и комплектующих (распределителей, разветвителей, терморегуляторов и др.) представить на согласование в Управляющую организацию проект с предъявлением сертификатов и паспортов на все заменяемое оборудование.

Категорически запрещается устройство теплого пола с подключением к системам отопления и горячего водоснабжения.

2.4. При замене приборов отопления (радиаторов) на другую модель или конструкцию, требуется в обязательном порядке перерасчет тепловых нагрузок системы отопления помещения относительно строительного проекта и согласование их в Управляющей организации.

2.5. В процессе монтажных работ своевременно предоставлять в Управляющую организацию оформленные надлежащим образом следующие документы:

- Акты освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции по каждому помещению, считающемуся «мокрой зоной», в 2-х экз.;
- Акт освидетельствования скрытых работ по прокладке канализационных труб в полах, стенах, по стоякам в 2-х экз.;
- Акт освидетельствования скрытых работ по прокладке труб горячего и холодного водоснабжения;
- Акты гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения по каждой системе в 2-х экз.;
- Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации в 2-х экз.

3. Завершающий этап монтажа систем

3.1. По завершении монтажа систем отопления, водоснабжения и канализации предъявить их Управляющей организации для осмотра.

3.2. Организовать и произвести опрессовку систем отопления и водоснабжения помещения и предъявить ее результаты Управляющей организации для подписания актов опрессовки.

3.3. По окончании монтажа системы канализации и выпусков предъявить ее Управляющей организации и подписать акт испытания.

3.4. Подключение смонтированных сантехнических систем жилого помещения к общедомовым системам производится по заявке собственника в присутствии специалистов Управляющей организации.

3.5. Вызвать уполномоченного представителя Управляющей организации на опломбировку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и снятие первичных показаний для начала периода взаиморасчетов. Подписать соответствующие Акты в 2-х экз.

3.5. Передать в Управляющую организацию документацию по системам отопления, водоснабжения и канализации в составе:

- проект и исполнительная документация с пояснительной запиской;
- Акты освидетельствования скрытых работ;
- Акты гидравлических испытаний по системам;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и применяемые материалы.

3.6. Наличие полного комплекта документации по системам отопления, водоснабжения и канализации является основанием для составления Акта ввода систем в эксплуатацию.

5. Вентиляция и кондиционирование

5.1. Получить в Управляющей организации документацию по размещению внешнего блока кондиционера, согласовать трассы по прокладке коммуникаций и местам подключения дренажной системы.

5.2. Разработать и согласовать в Управляющей организации проект вентиляции и кондиционирования помещения с учетом проектных нагрузок.

5.3. Оформить и подписать в Управляющей организации Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по системе вентиляции.

5.4. При прокладке коммуникаций кондиционеров категорически запрещается поперечное и продольное штробление монолитных строительных конструкций в помещении на глубину, превышающую норму по законодательству.

5.5. По окончании монтажа коммуникаций по системе кондиционирования предъявить специалисту Управляющей организации точку врезки дренажной системы.

Категорически запрещается отключать огнезадерживающие клапаны системы общеобменной приточной-вытяжной вентиляции помещения.

5.6. Представить в Управляющую организацию следующую документацию:

- проекты и исполнительную документацию по системам вентиляции и кондиционирования помещения;
- пояснительную записку и принципиальную схему функционирования систем вентиляции и кондиционирования помещения;
- Акты освидетельствования скрытых работ;
- Акты технологических (натурных) испытаний систем и Протоколы замеров;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации оборудования на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и применяемые материалы;
- копии свидетельства СРО организации, производившей монтаж и наладку оборудования.

6. Слаботочные сети

1. Подготовительный этап

1.1. Получить у специалиста по слаботочным системам Управляющей организации справочную информацию о предоставляемых в МКД услугах по слабым токам, составе и типах

общедомового оборудования слаботочных систем, рекомендации по применяемым материалам и комплектующим для дооборудования помещений.

1.2. Разработать и представить на согласование в Управляющую организацию проект слаботочных сетей по помещению собственника (правообладателя).

2. Этап монтажа и разводки слаботочных систем

2.1. Помещения собственников (правообладателей) получают услуги по системам слабых токов от поэтажного технического помещения инженерных систем (шкафа со слаботочным оборудованием) по волоконно-оптическому кабелю.

К данным видам услуг относятся:

- телевидение;
- телефония;
- Интернет.

2.2. Прокладку кабеля проектной спецификации от поэтажного шкафа со слаботочным оборудованием до помещения и установку абонентского терминала осуществляет организация, предоставляющая телекоммуникационные услуги. Кабельные линии до помещения прокладываются в слаботочных лотках по техническим помещениям.

2.3. Заявка на прокладку и ввод кабеля в помещение собственника подается в диспетчерскую службу Управляющей организации.

2.4. Спецификацию кабельной продукции и оконечных устройств по слаботочным системам, монтируемым внутри помещения, можно получить в Управляющей организации у специалиста по слаботочным системам.

2.5. При планировании оборудования помещения видеодомофонной связью, количество прокладываемых кабельных линий, их спецификация и места вывода к точкам подключения видеодомофона, вызывной панели, видеокамеры и поэтажного слаботочного шкафа определяет специалист по слабым токам Управляющей организации по запросу от собственника помещения.

2.6. Параллельная прокладка линий силовой и слаботочной сети допускается при условии расстояния между ними не менее 500 мм.

3. Завершающий этап

3.1. Представить в Управляющую организацию проект, исполнительную документацию по разводке слаботочных систем, Акты на скрытые работы.

3.2. Передача документации по слаботочным системам в Управляющую организацию является основанием для ее приемки и подключения соответствующих услуг.

3.3. Подача услуг в помещение собственника осуществляется после заключения договоров с организацией-провайдером на предоставление соответствующей услуги. Сведения о поставщиках услуг телевидения, телефонии и Интернета, условия их предоставления и тарифы получают собственником помещения в Управляющей организации или на сайте провайдера в сети Интернет.

7. Противопожарные системы

7.1. Дооборудование (переоборудование) систем противопожарной защиты помещения осуществляется по проекту, согласованному с Управляющей организацией, на основании Технических условий, выдаваемых собственнику помещения.

5.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери

Светопрозрачные конструкции здания изготовлены из алюминиевых профилей системы Schuco (Германия), а также клееного деревянного бруса. Все изделия укомплектованы качественной фурнитурой и современными стеклопакетами, обеспечивающими высокие потребительские свойства. Для безопасной эксплуатации и длительного сохранения высоких качеств конструкций необходимо изучить и соблюдать правила их эксплуатации.

5.1.1. Правила эксплуатации и обслуживания светопрозрачных конструкций

Пожалуйста, внимательно ознакомьтесь с данным руководством и точно соблюдайте правила эксплуатации.

Сохраните, пожалуйста, данное руководство по эксплуатации и уходу за окнами, а также доведите до сведения всех потенциальных пользователей его содержание.

Современные окна имеют, как минимум два контура уплотнения и поэтому отличаются высокой герметичностью. Таким образом, в помещения с естественной вентиляцией герметично закрытые окна могут препятствовать поступлению свежего воздуха. В результате этого при

отсутствии циркуляции воздуха, на самых холодных участках окон возможно выпадение конденсата.

Недостаточная циркуляция воздуха при пониженной температуре или повышенная влажность в помещении может стать причиной поражения стен грибковой плесенью.

Для предупреждения подобных явлений необходимо регулярное проветривание помещений (не менее 2-3 раз в день продолжительностью 15-20 минут) обеспечение исправной работы вентиляции (в том числе с использованием функции микропроветривания фурнитуры).

Эксплуатация и требования безопасности

Обращаем внимание на опасность травмирования (защемления рук) в момент их нахождения в проеме между створкой и рамой.

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.)

- Запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы

- Не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании

- При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты

- Также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме).

- При мойке оконных блоков, имеющих не открывающиеся (глухие) створки соблюдайте требования техники безопасности.

- Не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, профиль и нанесения царапин на их поверхности.

- Нормальным эксплуатационным положением поворотных створок является положение, при котором они закрыты. Данные створки открываются для обслуживания и очистки (мойки) стеклопакетов. Открытая створка может стать причиной выпадения из окна, получения травм при сильном ветре и т.д. Для проветривания помещений необходимо использовать поворотно- откидные створки в откидном положении.

- Для поворотного открывания створки необходимо повернуть ручку влево или вправо (в сторону петель) на 90 градусов, чтобы она приняла строго горизонтальное положение, и только затем потянуть на себя. Для приведения створки в наклонное положение необходимо развернуть ручку на 180 градусов (относительно закрытого положения) так, чтобы она приняла строго вертикальное положение, и только после этого потянуть ее на себя.

- Категорически запрещается открывать поворотные створки во время сильного ветра и при открытых дверях (вследствие возможного появления сквозняков).

- Не допускается приложение дополнительных нагрузок (тяжести) на створки окон.

- Перед открыванием окна необходимо обеспечить свободное движение створки, следить за тем, чтобы она не упиралась в мебель и откосы. Открывание створки должно быть равномерным, без рывков и перекосов, которые могут привести к повреждению створки или её элементов (профиля, фурнитуры, -стеклопакета). При открывании створки шириной более-1000-мм рекомендуется использовать опору.

- Запрещается класть под створку окна или в проем открытой створки, между створкой и рамой, посторонние предметы.

- Все манипуляции с ручкой производить только при закрытой створке.

- Не допускается самостоятельное снятие створок, стеклопакетов, рабочих узлов фурнитуры.

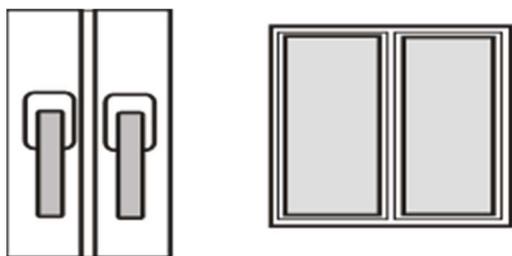
- Не допускать попадание на окно агрессивных растворов (бензин, ацетон, растворители, кислоты, щелочи и т. п.).

Не допускать ударов и нанесения царапин на поверхность окна.

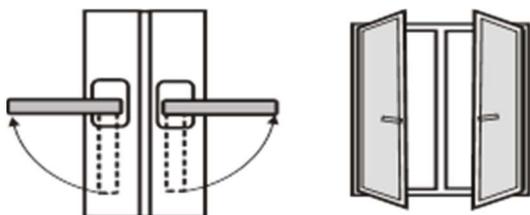
Эксплуатация изделий

На рисунках показаны положения ручки для различных режимов работы створки.

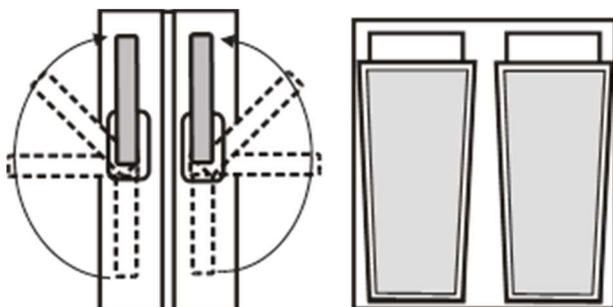
- Створка оконной конструкции закрыта



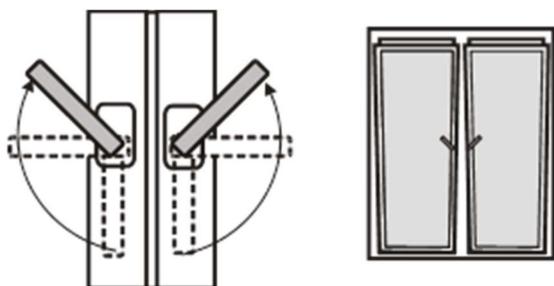
- Створка оконной конструкции полностью открыта



- Створка оконной конструкции открыта в режиме проветривания



- Створка оконной конструкции открыта в режиме щелевого проветривания (микропроветривания).



Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.

Внимание! Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутах ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно Вам потребуется помощь второго человека):

1. Надавите (или попросите помощника) на откиннутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле;
2. Поверните ручку в горизонтальное положение, Ножницы на створке и раме должны соединиться.

Обслуживание

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности. При мойке окон запрещается становиться на подоконник, раму окна, наружные отливы и другие элементы окна, а также на приборы отопления.

Стекло́нные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо

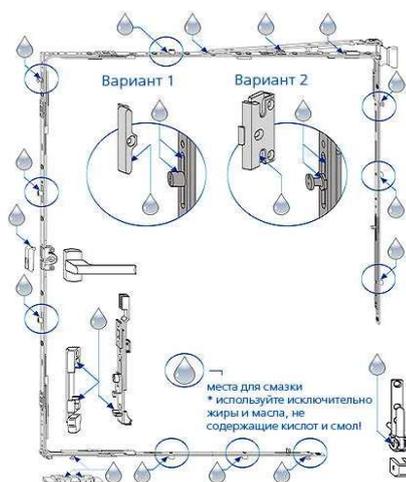
вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих к окнам конструкций и откосам.

При очистке окна запрещается пользоваться жесткими тканями, материалами с абразивными поверхностями, твёрдыми предметами, щетками.

Фурнитура, обеспечивающая поворотное или поворотно-откидное открывание должна перемещаться без рывков и заеданий. При необходимости следует выполнять смазку подвижных деталей и механизмов (рис. 1) силиконовой смазкой (силиконовым спреем). Перед смазкой необходимо обязательно провести очистку деталей и механизмов от пыли и грязи. Следует следить за тем, чтобы не засорились водоотводящие каналы и отверстия для вывода наружу влаги, которые находятся в нижней части рамы и доступны при открытой створке. Для продления срока эксплуатации уплотнителей, сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и воду, необходимо очищать их от грязи и затем протирать ткань, смоченной силиконом (силиконовым спреем).

Регулировка створок и механизмов запираения проводится до передачи квартиры в собственность. Последующие регулировки выполняются самостоятельно, с привлечением специалистов управляющей компании или иных профильных специалистов. Регулярный уход за окнами увеличивает срок их эксплуатации, поэтому мытьё окон, обслуживание фурнитуры, водоотводящих каналов и уплотнителей рекомендуется производить не менее двух раз в год самостоятельно или с привлечением организаций, имеющих разрешение на выполнение данных

Рис.1



работ. Монтажные швы примыкания окон и балконных дверей утеплены минеральной ватой, монтажной пеной, защищены гидроизоляционным и пароизоляционным слоем. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как это может привести к промерзанию монтажных швов, намоканию утеплителя, образованию плесени и т.п.

5.1.2. Особенности эксплуатации и обслуживания окон и дверей из дерева

Окна и двери из алюминиевого профиля с деревянными стеклопакетами не требуют значительных затрат времени и средств для обеспечения ухода. Прежде всего, после окончания монтажных работ, например, оштукатуривания и других ремонтных работ, необходимо удалить все загрязнения.

Не допускается хранение на открытом воздухе профиля с защитной пленкой. Защитная пленка с внешней стороны изделий должна быть удалена в течение двух недель после монтажа. Клеящее вещество защитной пленки подвержено воздействию погодных условий и солнечного излучения, результатом которого могут быть остающиеся на профиле следы.

При проведении в дальнейшем строительно-ремонтных работ профиль и фурнитура должны быть вновь защищены во избежание повреждений. При проведении в помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки изделия должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно два раза в год проводить периодическое обслуживание оконных конструкций. К периодическому обслуживанию изделий относится:

- Смазка подвижных элементов фурнитуры
- Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
- Осмотр и очистка резинового уплотнения
- Осмотр крепежных элементов.

За стеклопакетом не требуется никакого специального ухода, за исключением защиты его от любых механических воздействий, способных нарушить его герметичность.

Для более качественного ухода за окнами рекомендуется использовать специальную аптечку, которую можно приобрести в офисах фирм производителей оконных блоков или специализированных магазинах. Аптечка состоит из 3-х специальных компонентов:

- Средство по уходу за профилем с регенерирующими свойствами.
- Средство для смазки фурнитуры
- Средство по уходу за резиновыми уплотнителями

Уход за лакокрасочным покрытием

Ваши окна покрашены высококачественной краской, которая защищает древесину от ультрафиолетовых лучей, гигроскопична (позволяет «дышать» древесине и не шелушиться на морозе).

Для сохранения внешнего вида окна необходимо:

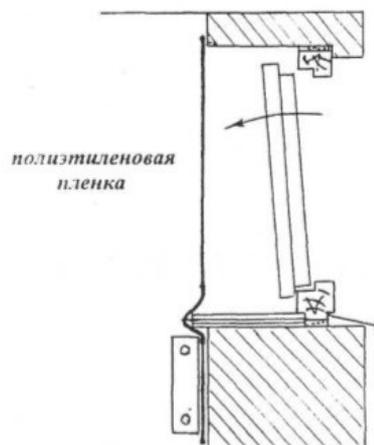
- не допускать соприкосновение цементного раствора с поверхностями окон
- не допускать долгого соприкосновения ЛКП с влажными предметами и водой.

Это может привести к изменению цвета частиц находящиеся в ЛКП, которые отражают УФ лучи, а так же отслоению ЛКП.

Если Вам необходимо произвести штукатурные работы в местах стыка с окном — заклейте поверхность деревянной рамы малярным скотчем, а после завершения работ снимите его.

Не допускайте соприкосновения ЛКП со скотчем более 2 суток.

Если в Вашем помещении производятся ремонтные работы, защитите свое окно полиэтиленовой, как показано на рисунке.



Створка при этом должна стоять в положении микропротвора или немного приоткрыта.

Обслуживание ЛКП

1. Мытье поверхностей окон теплой водой или химически не активными моющими составами (мыльный раствор). Запрещается применять для мытья составы, содержащие абразивные материалы, растворители, кислотные или щелочные растворы.

2. Нанесите очистительный спрей на ЛКП и вытрите насухо бумажной салфеткой.

3. Нанесите средство по уходу за акриловыми красками на губку и с небольшим нажимом разотрите по деревянным поверхностям.

Восстановление ЛКП

Если в результате повреждения или длительного срока эксплуатации ЛКП требует восстановления, необходимо:

1. Зачистить поверхность мелкой наждачной бумагой до появления матового оттенка.

2. Места с глубокими повреждениями обработать грунтовкой с фунгицидными добавками. Следите, чтобы цвет грунтовки совпадал с цветом окна.

3. Дать высохнуть грунтовке около 2 часов. Сушку можно ускорить с помощью фена, движения феном должны быть челночными, а струя воздуха теплой (не более 60 градусов).

4. Нанести с помощью пистолета наполнитель швов в места глубоких трещин и сколов, а также в V-образные швы (это швы, образующиеся в местах стыка деревянных планок).

5. Удалить излишки наполнителя швов шпателем или пальцем.

6. Дать высохнуть наполнителю швов. Полностью высохший наполнитель швов имеет прозрачный цвет.

7. При очень глубоких трещинах и сколах необходимо повторить операцию с нанесением наполнителя швов до выравнивания поверхности.

8. Нанести небольшой мягкой кистью укрывной лак или краску на поверхность. Применять ЛКМ для нанесения кистью с совпадением цвета указанным в бланке заказа.

9. Минимальный срок высыхания 4 часа.

Все работы по обслуживанию и восстановлению ЛКП производить при температуре не ниже +18 градусов.

Уход за фурнитурой

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом не содержащим смол и кислот (например, техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

Для более качественного обслуживания обслуживания оконных приборов рекомендуется использовать средства по уходу за фурнитурой.

Уход за резиновыми уплотнителями

Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее подвержен естественному старению. Для сохранения его эластичности необходимо два раза в год очищать резиновое уплотнение от грязи и протирать специальными средствами, при этом используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий

В каждом оконном блоке имеются водоотводящие отверстия для вывода наружу влаги. Водоотводящие отверстия расположены в нижней части коробки, их легко обнаружить, открыв створку.

При проведении периодического обслуживания необходимо осмотреть водоотводящие отверстия и при необходимости очистить их от загрязнений.

Возможные неисправности и методы их устранения

Конденсация влаги

Как уже отмечалось современные оконные конструкции с деревянными стеклопакетами обладают высокой герметичностью, что является одним из достоинств, поскольку обеспечивают высокие тепло – и звукоизоляционные характеристики. С другой стороны повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно – влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможному конденсированию избыточной влаги на поверхностях профиля и стеклопакетов.

На процесс конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов или профиля влияет величина влажности воздуха. Влажность воздуха величина переменная, она может меняться в зависимости от многих факторов. Причинами повышенной влажности могут быть проведение ремонта в квартире, приготовление пищи, стирка и сушка белья, наличие большого количества комнатных растений, плохая работа вентиляции, наконец, просто дыхание человека. Для конденсации влаги достаточно, чтобы теплый влажный воздух соприкоснулся с холодной поверхностью, и именно оконные конструкции зачастую являются самым холодным местом в помещении. Таким образом, выпадение конденсата зависит от двух условий:

- высокое значение относительной влажности в помещении
- температура поверхностей оконных блоков близка к температуре точки росы.

По ГОСТ 30494-96 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ. ПАРАМЕТРЫ МИКРОКЛИМАТА В ПОМЕЩЕНИЯХ» и СанПиН 2.1.2.1002-00 «САНИТАРНО - ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛЫМ ЗДАНИЯМ И ПОМЕЩЕНИЯМ» в холодный период оптимальное значение температуры воздуха в жилых помещениях + 20 ± 22 0С, а относительной влажности воздуха 30 ± 45%, временно допускается температура воздуха + 18 ± 24 0С и относительная влажность не более 60%. Наиболее простой и эффективный способ понижения влажности – регулярное проветривание помещений. При появлении конденсата откройте окно и оставьте его на некоторое время в наклонном положении. Также необходимо хорошо проветривать помещение в период интенсивного выделения влаги (приготовления пищи, стирки и сушки белья и т.д.) и сразу после этого. Выбор способа проветривания решается в каждом случае индивидуально, в зависимости от условий эксплуатации. Обязательно следует проверить и наладить работоспособность вытяжной вентиляции!

После проведения ремонта в помещениях иногда нарушается их температурно – влажностный режим, но со временем он приходит в норму. Этот период, как правило, занимает один-два отопительных сезона.

Не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к оконным конструкциям. Для обеспечения свободной циркуляции воздуха в помещении не завешивайте отопительные элементы. Обязательно проветривать 3-4 раза помещение!

Возможные неисправности фурнитуры

Оконные блоки оснащены высококачественной фурнитурой, она проста в эксплуатации, качественные материалы и антикоррозионное покрытие гарантирует долгий срок её эксплуатации. Однако, из-за неправильной эксплуатации фурнитуры в ряде случаев возможны нарушения в её работе: заедание, оконная ручка может плохо поворачиваться и т.п. Возможные причины этого – засорение фурнитуры (например, строительным мусором) или чрезмерный износ подвижных элементов, вызванный отсутствием смазки.

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Оконная ручка будет плотно зафиксирована.

При ухудшении звукоизоляционных качеств оконных (дверных) блоков или появления признаков повышенной воздухопроницаемости необходимо проверить качество прижатия уплотнителей оконных притворов.

Регулировка фурнитуры, а также замена деталей и снятие/навеска створок должна проводиться специалистами фирмы, производившей установку.

5.2. Стены, пол, потолок

5.2.1. Внутренние стены

Внутренние несущие стены жилых этажей выполнены из монолитного железобетона, а также керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм.

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки. Места расположения разводов уточняются в Управляющей компании.

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 внутри здания согласно таблице 1:

- для жилых помещений квартир температура +20 °С при влажности 50-55 %;

- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18 °С при влажности 55-60 %.

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

5.2.2. Перегородки

Перегородки могут быть выполнены из пазогребневых блоков толщиной 80 мм или газобетонных блоков толщиной 80 мм.

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.

5.2.3. Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона толщиной 250 мм. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) - 200 кг/м², расчетной - 500 кг/м². Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле бетона заранее предусмотрены каналы из трубок ПВХ. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены при проведении бетонирования или выполняются неразрушающим методом (сверление разнокалиберными бурами).

ВНИМАНИЕ! При отделке потолков с применением натяжных конструкций следует обратить внимание на рекомендуемые расстояния от существующей плиты перекрытия до натяжного потолка. При монтаже наружных стен из кирпича (пенобетонных блоков, газобетонных блоков,) в монолитных домах к устройству принят верхний узел примыкания наружных и внутренних стен к плите перекрытия или ригелю. Размер данного узла составляет до 50 мм по высоте, выполняется с использованием сжимаемого материала (вилатерм, порилекс, монтажная пена). Снаружи оштукатурен фасадным клеем и закрыт фасадом, изнутри оштукатурен смесями для внутренней отделки. Удерживающие свойства данного узла на вырывание крепёжных изделий очень слабые, поэтому, если возникает необходимость установки гардин максимально близко к потолку, то следует использовать потолочные крепления. В подобном случае с устройством натяжного потолка возможен вариант с использованием фальш-ригеля из гипсокартона (багет).

5.2.4. Полы

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостям отделочных работ. В жилых помещениях в конструкции пола уложены трубные разводки отопления.

ВНИМАНИЕ! В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия. Возможно появление трещин на потолках в месте сопряжения монолитных участков и пустотных плит, в зоне рустов (место стыков пустотных плит перекрытия), поэтому не следует выравнивать русты в один уровень потолка и наклеивать обои, необходимо наблюдать за процессами усадки.

5.3. Балконы и лоджии

Проектом предусмотрены следующие конструкции балконов и лоджий: перекрытия - монолитный железобетон неразрывно связанный с перекрытием всего этажа толщиной 250 мм, ограждения – блоки из ячеистого бетона толщиной 200 мм.

Нормативное значение равномерно распределённой временной нагрузки на пол лоджий и балконов -150 кг/м², расчетной -195 кг/м². Так как проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, цветочные ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений лоджий и балконов.

При эксплуатации не допускается:

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

На внутренней и внешней сторонах ограждения балконов и лоджий возможно предусмотреть место для установки оборудования кондиционирования воздуха.

5.4. Ванная комната

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

Как бороться с влажностью в ванной комнате:

- Старайтесь умываться быстро, не лейте воду впустую.
- После душа очищайте поверхности от влаги при помощи специальной резиновой щетки, используйте напольный трап.
- Если вы сушите белье в ванной комнате, выбирайте стиральную машину с отжимом 1000 или более оборотов/мин.

- Лучше не сушить в ванной комнате большое количество белья.

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

6. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция жилой части здания предусмотрена смешанная вытяжная из помещений санузлов и кухонь, а также приточная вентиляция, расположенная над входной дверью. Вентиляционные каналы вытяжной системы выполнены из металлических вентиляционных воздуховодов в огнезащитном покрытии и закрыты кладкой из кирпича. Вентиляционные каналы приточной системы выполнены из металлических вентиляционных воздуховодов в огнезащитном покрытии проходят под потолком МОП с подогревом в зимний период времени, при наличии теплоносителя в ИТП. Вентиляционные каналы вытяжной системы имеют выход на кровлю.

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон или оставлять окна в режиме микропроветривания. Расчетный режим системы вентиляции с естественным побуждением является температура +5 °С.

Проверка работы вентиляции осуществляется по отклонению пламени горящей свечи: в сторону решетки - работает, без отклонения или от решетки - не работает.

Окна обеспечивают очень плотное запирающее (повышенную герметичность), что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9-28/200 от 21.03.2002г.)

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (целевого микропроветривания).

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- в зимнее время не отапливать квартиру;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- клеить вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;

- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);

- сушить белье на радиаторах в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;

При установке кухонной вытяжки важно помнить, что канал должен быть открыт на не менее 75 % от его сечения. Рекомендуется устанавливать вытяжки с фильтрами, которые могут не соединиться с каналом вентиляции. Квартиры двух верхних этажей укомплектованы электрическими бытовыми канальными вентиляторами на каждый канал.

ВНИМАНИЕ! Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться рекомендациями инструкции.

7. ОТОПЛЕНИЕ

Теплоснабжение здания осуществляется централизованно через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома.

В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления. Горизонтальная разводка от центральных стояков, расположенных в техническом шкафу в межквартирном коридоре, до квартиры и до приборов отопления внутри квартиры выполнена по черновому полу трубами из сшитого полиэтилена с обжимными фитингами в защитной гофре. На приборе отопления размещён встроенный термостатический вентиль без установки терморегулирующей головки.

В техническом шкафу в межквартирном коридоре на подающем стояке отопления для каждой квартиры размещён квартирный узел учёта тепла марки «Danfoss SAF10-0/6П» (как образец, см. рис. 2).

Отопительные приборы «KERMI» монтируются открыто. 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.



Рисунок 2

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

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

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

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;

- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

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

Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии без проведения мероприятий по их утеплению. Необходимо придерживаться требований к ограждающим и несущим конструкциям, фасадам, расчётным параметрам системы отопления, а также - оформлению разрешительной документации.

ВНИМАНИЕ! Для снятия показаний прибора учета тепла необходимо ознакомиться с инструкцией, прилагаемой к паспорту изделия и передаваемой собственнику по акту передачи имущества и оборудования квартиры. Прибор имеет заводской номер и рассчитан на длительную работу. Имеет несколько параметров контроля, в том числе температура теплоносителя, разница в температуре подающей и обратной магистрали квартиры, текущий объем, количество потребленной энергии за весь период времени с момента установки МВт/ч (MW/h).

8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

8.1. Общая информация

Памятка для жильцов:

- О любых протечках смесителей или сантехнических или отопительных приборов сразу же сообщайте представителю УК.
- Для полоскания посуды не используйте проточную воду, просто удалите с тарелок остатки пищи, прежде чем мыть их.
- Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.
- Чтобы выявить неисправность сливного механизма унитаза, поместите кусочек туалетной бумаги на заднюю стенку чаши и посмотрите, намокает он или нет?
- Помните, что горячая вода дороже холодной!

ВНИМАНИЕ! В конструкциях перекрытий, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных:

- с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования);
 - перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения,
- необходимо получить в Управляющей компании письменное разрешение на выполнение работ и копии геодезических и/или исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций.

8.2. Водоснабжение

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом. В помещении ИТП предусмотрена насосная повысительная станция. Согласно требованиям СНиП 31-01-2003 в квартирах предусматриваются пожарные краны для первичного пожаротушения на ранней стадии, укомплектованная пожарным рукавом.

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из стальных водогазопроводных оцинкованных труб и поливинилхлоридных труб. В жилой части смонтированы пожарные шкафы с комплектом пожарного оборудования (пожарные краны 50 мм для внутреннего пожаротушения с расходом 3 струи по 2,9 л/с, пожарные рукава длиной 20м).

Система включения противопожарного водопровода - автоматическая, с возможностью заполнения с улицы пожарной машиной.

Система горячего водоснабжения - от централизованного источника через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома.

Сеть горячего водоснабжения - кольцевая. Сеть смонтирована из стальных водогазопроводных оцинкованных и поливинилхлоридных труб.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения в подвале установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции должны быть заключены в гильзы.

ВНИМАНИЕ! Полотенцесушители на системе циркуляции горячего водоснабжения проектом не предусмотрены.

ВНИМАНИЕ!

- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводов 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 разработанным нормативным актам. Замена, поверка и обслуживание приборов учета осуществляется непосредственно собственником за его счет.

- Периодически прочищать фильтры.

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

- При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

8.2.1. Квартирный учет воды

В специально отведенных местах установлены счетчики горячей и холодной воды Valtec VLF-R-Universal, предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения.



Устройство и принцип работы водосчетчиков СВ-15

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.

Эвольвентная форма внутреннего сечения входного и выходного патрубков обеспечивает оптимизацию потока воды, уменьшает потери по давлению. Вращение крыльчатки передается к ведомой части магнитной муфты, установленной в счетном механизме. Счетный механизм отделен от измеряемой среды немагнитной средоразделительной мембраной, герметично зафиксированной специальной

прижимной гайкой через уплотнительные прокладки. Магнитная муфта защищена от воздействия внешнего магнитного поля двумя антимагнитными кольцами. Корпус счетчика соединяется со счетным механизмом посредством пластмассового кольца. Счетный механизм, имеющий масштабирующий механический редуктор, обеспечивает перевод числа оборотов крыльчатки в объем измеренной воды в м³. Индикаторное устройство счетного механизма имеет восемь роликов и один стрелочный указатель для регистрации объема в м³ и его долях. Индикаторное устройство счетного механизма имеет звездочку, обеспечивающую повышение разрешающей способности счетчика при его поверке на установках с автоматическим съемом сигнала.

ВНИМАНИЕ! В случае неисправности счетчика следует обратиться за консультацией в специализированную организацию или в Управляющую компанию.

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха - от +5 до +50 °С.
- Относительная влажность при температуре +35°С - 80 %.
- Атмосферное давление - от 84 до 106,7 кПа.
- Установка и эксплуатация счетчиков не допускается в местах, где счетчики могут быть погружены в воду.
- Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
- Перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки.
- Перед счетчиками должен быть предусмотрен прямой участок трубопровода 3 Ду, а за ними - не менее 1 Ду.
- На случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили.
- Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.
- При эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации.
- При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) - не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок указанный в паспорте фильтра).
- Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.
- Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.
- Обязательный межповерочный интервал счетчиков холодной и горячей воды - 5 лет (если другой срок не указан в паспорте счетчика).

ВНИМАНИЕ! Обслуживание, поверка и/или замена неисправного прибора учета обеспечивается собственником помещения и за его счет.

Таблица 2

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
Отпотевает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняется чтение 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.

8.3. Канализация и водостоки

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю постоянно.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные открыто в пределах коридора и далее выпуском самотёком в систему квартальной ливневой канализации.

Сеть внутреннего водостока монтируется из напорных ПВХ труб. Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока. Между концом патрубка воронки и низом компенсационного раструба должен быть зазор не менее 20 мм.

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

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации.

Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и 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.

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

8.4. Электрооборудование

8.4.1. Общая информация

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники здания относятся ко II категории, кроме аварийного освещения, приборов ОПС, вентиляторов дымоудаления, пожарных насосов и лифтов, которые относятся к I категории.

Питающая сеть выполнена с глухозаземленной нейтралью трансформатора 380/220В. Вводно-распределительные устройства размещаются в помещениях электрощитовых, расположенных на 1-м этаже. Общий учет электроэнергии и учет электроэнергии общедомовых нагрузок осуществляется счетчиками, установленными в отделениях учета ВРУ, с возможностью опломбирования, кроме счетчиков для распределительной панели общедомовых нагрузок, которые установлены в шкафу учета.

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями, трехфазным прибором учета электроэнергии «Меркурий 230 ART 01» на каждую квартиру. Групповые автоматы на освещение и на розеточные сети расположены в помещении квартиры в квартирном щите.

Расчетная электрическая нагрузка электроприемников на квартиру (в зависимости от квартир) составляет 16 кВт - 22кВт 380вт (в том числе на электроплиту - 8,5 кВт).

Ввод в квартиру от этажного распределительного щита выполнен кабелем ВВГнг-LS (5х6) для 1,2 комнатных квартир и кабелем ВВГнг-LS (5х10) для 3,4 комнатных квартир в ПВХ трубе за подвесным потолком МОП и заведён в щиток механизации, находящемся в квартире. Групповые внутриквартирные силовые сети и сети освещения выполняются собственником по разработанному проекту организацией имеющей допуск СРО на данный вид работ и согласованный с Управляющей компанией. В здании предусмотрено устройство рабочего, аварийного освещения (освещение безопасности и эвакуационное), ремонтное освещение от трансформаторов 220/12-36 В.

Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции предусмотрены следующие защитные меры:

- заземление;
- «быстрое зануление» (TN-C-S сеть с УЗО);
- автоматическое отключение фаз аппаратами защиты при ненормальных режимах, уравнивание потенциалов.
- в этажном щите предусмотрен дифференциальный автомат УЗО-ВАД2-32-4-100-S, в квартирном щитке механизации с УЗО-ВАД2m-16-2-30 МА.

В электроустановках здания выполнено общее заземляющее устройство. В каждой электрощитовой около ВРУ предусмотрена для электроустановок здания главная заземляющая шина (ГЗШ), и к ней присоединены:

- заземляющий проводник;
- защитные проводники;
- проводники главной системы уравнивания потенциалов.

Распределительные сети (стояки) не разрезаются и отпайки к автоматическим выключателям квартир, установленных в этажных щитках, выполняются с помощью ответвительных сжимов.

В поэтажных щитках, для каждой квартиры отдельно, предусматриваются автоматические выключатели защиты. Для защиты людей от поражения электротоком на розеточных группах квартирных щитков предусматривается установка автоматических выключателей с дифференциальной защитой на утечку тока.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с вводных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;
- этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями (за исключением внутриквартирных сетей и счетчиков энергии);
- осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в техническом подполье, во встроенных в здание общественных и подсобных помещениях;
- силовых и осветительных установок, автоматизации тепловых пунктов и насосных установок, электрических установок систем дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских и грузопассажирских лифтов.

ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкерных элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями. Кабели и провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечении заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам, смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

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.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

- перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования); перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения - необходимо получить соответствующее разрешение в установленном законодательством РФ порядке;

- 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 пробора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

ВНИМАНИЕ! Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру: для 1,2 комнатных квартир – 16 кВт, для 3,4 комнатных квартир – 22 кВт.

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

Что можно делать без специалиста

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампы.

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

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

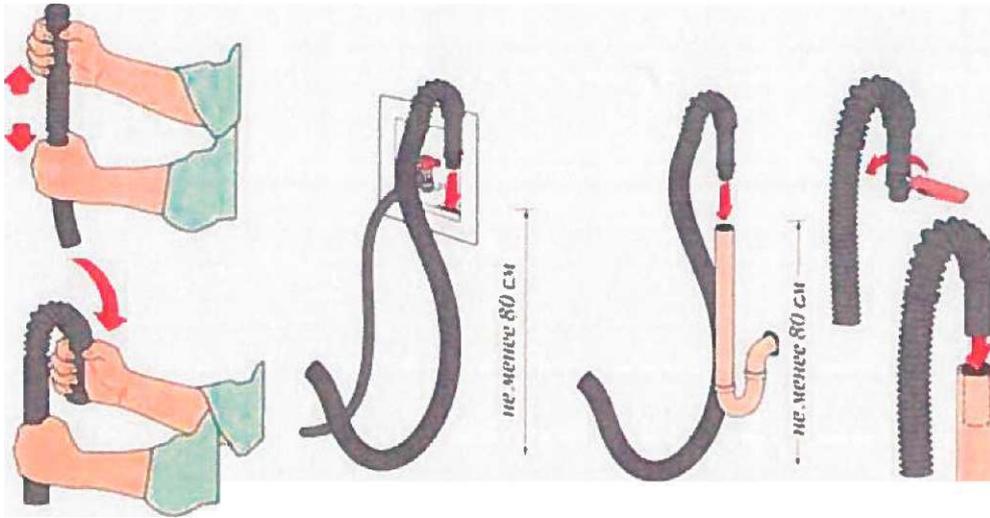
ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин

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

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

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



8.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение

Ваш дом согласно проекту подключен к **городским радиотрансляционным сетям** (система проводного вещания - сигнал передается по проводам). В квартире установлены абонентские розетки на высоте 0,2 м от уровня чистого пола и на расстоянии не более 1 м от силовой (220 В) розетки.

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

Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в вашей квартире:

- не пытаться разбирать или подключать другие типы устройств;
- радиорозетки использовать только по назначению (включать только громкоговорители, оборудованные вилоккой для данного типа устройств);
 - в зоне прохождения скрытой кабельной проводки радиоточки не выполнять сверлильных работ или работ, связанных с нагревом, избытком влаги, появлением большого количества пыли;
- не позволяйте детям заталкивать посторонние предметы в розетки;
- берегите оборудование, установленное в вашей квартире, - это залог вашего комфорта и безопасности.

8.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

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

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

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

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

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

8.4.5. Техническое обслуживание счетчика

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

ВНИМАНИЕ! Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации (например, АО Мосэнергосбыт).

Периодическая государственная поверка счетчика проводится согласно паспорта прибора. **При ремонте или перед очередной поверкой необходимо сменить литиевый элемент (с записью в приложении к паспорту на счетчик).** Замена литиевого элемента питания производится в организации, уполномоченной производить ремонт счетчиков. После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.

Пломбирование счетчика производится посредством соединения проволоки пломбировочной отверстия крышки и отверстия винта, навешивания пломбы.

При отрицательных результатах поверки ремонт и регулировка счетчика осуществляются организацией, уполномоченной ремонтировать счетчик.

8.4.6. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

Таблица 3

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

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ

9.1. Требования пожарной безопасности

9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, клеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

5. Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

7. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
9. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
11. Признаки неисправности электропроводки:
 - горячие электрические вилки или розетки;
 - сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
 - звук потрескивания в розетках;
 - искрение;
 - запах горячей резины, пластмассы;
 - следы копоти на вилках и розетках;
 - потемнение оплеток электропроводов;
 - уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
12. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.
16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).
17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.
18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.
20. **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 легковоспламеняющимся материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);
 - уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности

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

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

Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются быстрым распространением огня снизу-вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы.

Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов.

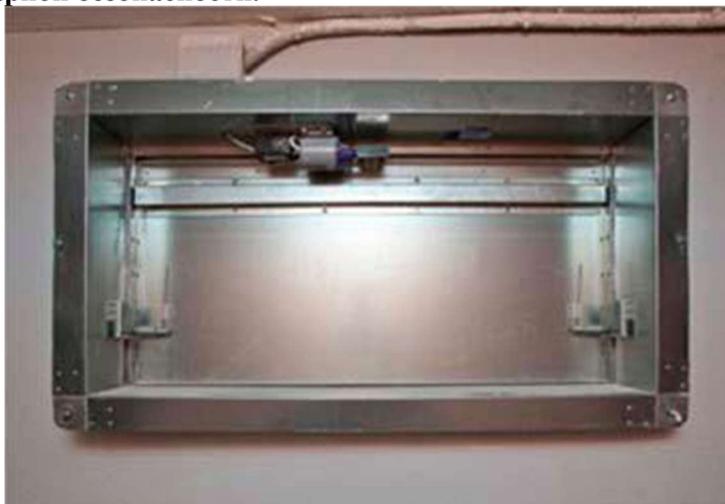
Анализ пожаров, а также натурные испытания по изучению скорости и характера задымления зданий повышенной этажности без включения систем противодымной защиты показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7-8 м/мин. При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5-6 мин. задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты

органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на 5-й минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120-140°C, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60°C).

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

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

ВНИМАНИЕ! Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной безопасности.



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

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

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

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

В прихожих квартир установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт.



или повреждение приведёт к срабатыванию всей системы пожарной сигнализации в доме. При демонтаже

Извещатель пожарный тепловой (установлен в прихожих, температура срабатывания от 54 до 65°C). Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру. Извещатели соединены шлейфом поэтажно, поэтому самовольные демонтаж, отключение при производстве отделочных работ монтаже подвесных и натяжных потолков, механическое

или закрытии извещателей конструкцией потолка Вы подвергаете угрозе собственную жизнь и жизни людей, находящихся рядом с Вами.

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

Вне квартиры применяются:



- **система оповещения людей о пожаре (звуковая)** (установлена в коридорах каждого этажа), а в лифтовых холлах и коридорах установлены дымовые пожарные извещатели.

- **извещатель пожарный ручной, установленный у шкафа гидранта противопожарного водопровода.** Предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний. Кроме того, шкафы укомплектовываются пожарными рукавами. Данное оборудование входит в **состав** общего имущества дома и крайне важно, чтобы оно использовалось по назначению и находилось в надлежащем состоянии.

Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:

следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;

- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт. В случае пожара или появления дыма необходимо:

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

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

При задымлении здания необходимо: при невозможности покинуть квартиру - закрыться в квартире, заложить щели в дверях

влажными тряпками; в случае поступления дыма в квартиру - выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;

ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей. При пожаре на балконе (лоджии) необходимо: позвонить в пожарную охрану;

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

При пожаре в кабине лифта необходимо:

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

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

9.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

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.

В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в вашей квартире применяются:

- **оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее - дымовой извещатель).** Он наиболее эффективен для применения в жилых помещениях и установлен во всех помещениях квартиры, кроме санузлов и ванных комнат. Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9 В. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.

ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей.

Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе силами специализированной организации).

Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование. Периодичность замены источника питания в автономном пожарном извещателе должна соответствовать указаниям технической документации на извещатель.

Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с инструкцией предприятия-изготовителя.

- **водопроводная линия, оборудованная шлангом (длина 15 метров), - для тушения локальных небольших возгораний - для других целей применять категорически запрещается!**

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверкой технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в Управляющей компании, эксплуатирующей систему пожарной сигнализации и пожаротушения;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

ВНИМАНИЕ! При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной в вашей квартире можно получить у инженеров по эксплуатации вашего дома управляющей компании.

9.1.4. Автоматический пожарный сигнализатор

Каждая квартира оборудована автоматическим пожарным сигнализатором.

Сигнализатор работает на батарейках «Крона», обычной батарейки хватает примерно на год. Возьмите за правило ежегодно менять батарейку, всегда в определенный день, например, 11.02. - так проще запомнить.

Пожарный сигнализатор всегда должен быть исправен. Исправность проверяется примерно 1 раз в месяц или после длительного отсутствия жильцов.

Что делать при пожаре:

- СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.
- ПРЕДУПРЕДИТЕ других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
- СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному УК.

9.1.5. Меры профилактики пожаробезопасности

• Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.

• Выключайте телевизор из сети, на ночь и уходя из дома.

• Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

• Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

• Не сушите белье на масляном радиаторе.

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

• Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

9.2. Правила гражданской обороны

9.2.1. 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.

9.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» граждане Российской Федерации в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

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

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

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

9.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» к объектам гражданской обороны относятся:

- **убежища**, создаваемые для защиты:
 - нетранспортабельных больных, находящихся в учреждениях здравоохранения, расположенных в зонах возможных сильных разрушений, а также обслуживающего их медицинского персонала;
 - трудоспособного населения городов, отнесенных к особой группе по гражданской обороне;
 - **противорадиационные укрытия**, создаваемые для защиты:
 - работников организаций, расположенных за пределами зон возможных сильных разрушений и продолжающих свою деятельность в период мобилизации и военное время; населения городов и других населенных пунктов, не отнесенных к группам по гражданской обороне, а также населения, эвакуируемого из городов, отнесенных к группам по гражданской обороне, зон возможных сильных разрушений организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, и зон возможного катастрофического затопления;
 - специализированные складские помещения, создаваемые для хранения средств индивидуальной защиты;
 - приборов радиационной и химической разведки, дозиметрического контроля и другого имущества гражданской обороны;
 - санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта, иные объекты гражданской обороны, создаваемые для обеспечения:
 - медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения;
 - санитарной обработки людей и животных;
 - специальной обработки одежды и транспортных средств.
- Отправляясь в убежище или в противорадиационное укрытие:
- захватите верхнюю одежду;
 - спускайтесь по лестнице (запрещается пользоваться лифтом из-за перебоев с электропитанием);
 - помогите остальным пройти в безопасное место;
 - избегайте заторов.

9.2.4. Сигнал общей тревоги



Сигнал общей тревоги: звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 мин: переменного высокочастотного и низкочастотного интервала по 7 сек.

Сигнал о прекращении тревоги: непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 мин.

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:

- Отвлечитесь 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.

9.3. Контроль доступа (домофонная связь)

Назначение системы

- ограничить доступ посторонних лиц в здание;
- создать комфорт и безопасность для жильцов.

Возможности системы

Домофонная связь позволяет осуществлять:

- двухстороннюю связь:
 - между жильцами (далее - абонент) - посетителями и разрешать вход в подъезд;
 - диспетчер - абонент;
 - диспетчер - посетитель;
- дистанционное открывание входной двери: из квартиры, используя кнопку доступа установленную в квартирном переговорном устройстве (далее - КПУ);
- присутствует возможность установки и подключения видеодомофона.

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

Эксплуатация системы

В вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное, которое обеспечивает звуковой вызов абонента с сотрудником службы безопасности или посетителем.

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

- «Запрет» на вход - абонент устанавливает трубку в держатель;
- «Разрешение на вход» - нажать кнопку на трубке КПУ.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.

9.4. Система контроля и управления доступом (СКУД)

Назначение системы

- ограничить доступ посторонних лиц в здание и отдельные помещения, создать комфорт и безопасность для жильцов.

Возможности системы

Система контроля и управления доступом позволяет осуществлять:

- Контролировать и управлять доступом на охраняемый объект
- Сбор и сохранение статистических данных
- Вход и выход сотрудника через систему только при наличии личного идентификатора
- Возможность удалённого управления системой посредством Автоматизированного Рабочего Места (АРМ)

ВНИМАНИЕ! При пожаре все двери оборудованные СКУД находятся в состоянии «ОТКРЫТО».

Описание и виды пропусков

Пропуск представляет собой пластиковую карту с микрочипом и электромагнитным элементом для регистрации в системе с помощью считывателя. Каждый пропуск имеет

свой оригинальный код идентификации, который присваивается один на каждого отдельного жильца в базе данных системы контроля доступа (СКУД).

Эксплуатация системы

- Для того чтобы пройти через дверь оборудованную СКУД, необходимо поднести личный пропуск к считывателю, установленному в непосредственной близости к двери.
- Система контроля и управления доступом считывает с карты код доступа и сравнивает его с базой данных, в которую занесены ваши личные данные и права допуска. Если у вас есть право на вход в данное помещение, то замок откроется на несколько секунд, и на считывателе загорится разрешающий зеленый светодиод. Далее необходимо в течение нескольких секунд пройти через дверь.
- Если система контроля доступа не дает вам право на вход/выход, то замок не откроется, и на считывателе загорится запрещающий красный светодиод.

10. ИНСТРУКЦИЯ ПРОЕЗДА НА АВТОМОБИЛЕ ЧЕРЕЗ ВОРОТА НА ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ И НА ВЪЕЗД/ВЫЕЗД ГАРАЖА

Въезд-выезд на придомовую территорию.

1. Подъезжайте на своем автомобиле к шлагбауму. Остановитесь так чтобы окно водителя, было строго напротив столбика с вызывной панелью.

2. После того как вы активировали свою радиометку или вам открыл сотрудник службы безопасности дома, шлагбаум и створки ворот приходят в движение. В момент движения шлагбаума и створок ворот происходит световая индикация, предупреждающая об опасности. Световой индикатор шлагбаума, расположен непосредственно на шлагбауме в виде квадратного желтого фонаря.

3. Дождитесь полного открывания ворот и шлагбаума (лампы перестают моргать), можете продолжить движение.

Система доступа (радиометка) приобретается собственником самостоятельно за свой счет.

ВНИМАНИЕ: Ни в коем случае нельзя продолжать движение на своем автомобиле, если ворота и шлагбаум находятся в процессе движения

Въезд-выезд из гаража.

- Подъезжайте на своем автомобиле к шлагбауму.
- После того как вы активировали свою радиометку или вам открыл сотрудник службы эксплуатации шлагбаум и ворота приходят в движение. В момент движения шлагбаума происходит световая индикация, предупреждающая об опасности. Световой индикатор шлагбаума, расположен непосредственно на шлагбауме в виде квадратного желтого фонаря.

- Дождитесь полного открывания ворот и шлагбаума, можете продолжить движение.

- Как только вы произвели въезд\выезд из гаража, шлагбаум и ворота начинают закрываться.

ВНИМАНИЕ:

- **Ни в коем случае нельзя продолжать движение на своем автомобиле, если ворота и шлагбаум находятся в процессе движения**

- **Не пытайтесь проскочить за машиной, едущей впереди вас, это грозит придавливанием воротами или шлагбаумом вашего автомобиля.**

11.ОХРАННАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ КВАРТИР

Постановка\снятие квартиры на охрану:

1. Для того чтобы поставить квартиру на охрану, проверьте что все окна закрыты. Выйдите из квартиры, закройте за собой дверь, в фойе Вашего дома необходимо сообщить сотруднику службы безопасности номер Вашей квартиры.

2. Для того чтобы снять квартиру с охраны, прежде чем открыть входную дверь, в фойе Вашего дома необходимо сообщить сотруднику службы безопасности номер Вашей квартиры.

Примечание:

1. При постановке квартиры под охрану, на пульте в фойе Вашего дома, расположенного в холле подъезда на 1 этаже, загорится красный светодиод. Если квартира снята с охраны, то будет гореть зеленый светодиод.

2. Если в квартиру был выполнен несанкционированный вход через входную дверь, то возникнет событие «Тревога проникновения».

Тревога проникновения

1. При возникновении данного события:
2. На пульте консьержа красный светодиод начнет мигать и раздастся звуковой сигнал.
3. На пульте диспетчера, на экране, будет отображаться номер квартиры.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ТИШИНЫ И ПОКОЯ ГРАЖДАН В НОЧНОЕ ВРЕМЯ

Ответственность физических и юридических лиц за нарушение покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве установлена Законом г. Москвы от 12.07.2002 N 42, а также Кодексом города Москвы об административных правонарушениях.

Ночное время - период времени с 23 часов до 7 часов.

К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях в городе Москве, относятся:

а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах мелкорозничной торговли - киосках, павильонах, лотках, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

б) игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

в) использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

г) использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

д) производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

е) иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях в городе Москве.

Кроме того, не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию).

Положения Закона г. Москвы от 12.07.2002 N 42 не распространяются:

а) на действия юридических лиц и граждан, направленные на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) на действия юридических лиц и граждан при отправлении ими религиозных культов в рамках канонических требований соответствующих конфессий;

в) на правонарушения, за которые федеральным законодательством предусмотрена административная ответственность.

За нарушение покоя граждан и тишины в ночное время предусмотрена административная ответственность в виде:

предупреждения или наложения административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до восьми тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей.