

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛИГОВСКИЙ КАНАЛ», ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВРОРА»

**Инструкция по эксплуатации квартиры в жилом многоквартирном
доме**

Оглавление

<i>Инструкция по эксплуатации квартиры в жилом многоквартирном доме</i>	1
<i>Общие положения</i>	3
1. <i>Пластиковые окна</i>	4
2. <i>Система остекления балконов и лоджий</i>	9
3. <i>Двери</i>	12
4. <i>Напольные покрытия</i>	13
5. <i>Сведения об инженерных системах квартир</i>	14
6. <i>Системы связи</i>	16
7. <i>Вентиляция</i>	16
8. <i>Кондиционеры</i>	19
9. <i>Центральное отопление</i>	19
10. <i>Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование</i>	21
11. <i>Система «Умный дом»</i>	23
12. <i>Лифты</i>	24
13. <i>Санитарно-эпидемиологические требования</i>	25
14. <i>Требования пожарной безопасности</i>	26
15. <i>Переоборудование и перепланировка квартир</i>	28
16. <i>Гарантийные обязательства</i>	29

Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

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.

Собственники здания или управляющая организация обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170). Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счет средств собственников (арендаторов) квартир приведен в Приложении 2.

Собственники нежилых и жилых помещений несут бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Собственники нежилых и жилых помещений обязаны поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Приказ министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации от 14 мая 2021 г. N 292/пр., а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Квартиры, построенные со 100% отделкой, а именно - с полным комплексом отделки (столлярные изделия, линолеум, обои, кафельная плитка, санитарно-технические изделия и т.д.) необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии П.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

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

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

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

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации (ТСЖ) и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния помещений, осмотра состояния санитарно-технического и иного оборудования находящегося внутри этих помещений при наступлении аварийных ситуаций – незамедлительно (для ликвидации аварийных ситуаций и последствий указанных аварийных ситуаций). В случае необходимости для локализации и ликвидации

аварии предоставлять доступ к общедомовому имуществу (стояки ХВС, ГВС, канализация) путём разборки декоративных коробов в сроки, определяемые нормативно-правовыми актами, действующими на дату возникновения аварийных ситуаций. При возникновении аварийных ситуаций указанный срок не может быть более 4 часов с момента возникновения аварийных ситуаций. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

1. Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим – поворотное открывание).

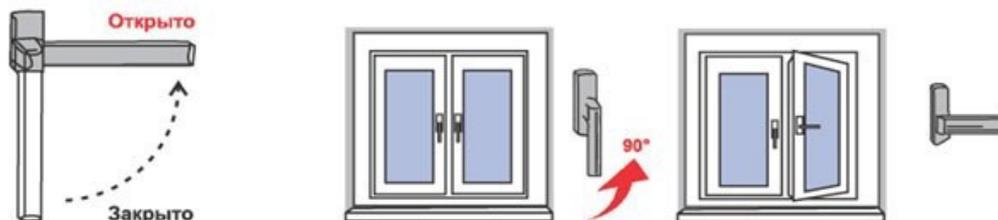


Рис.1

Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).

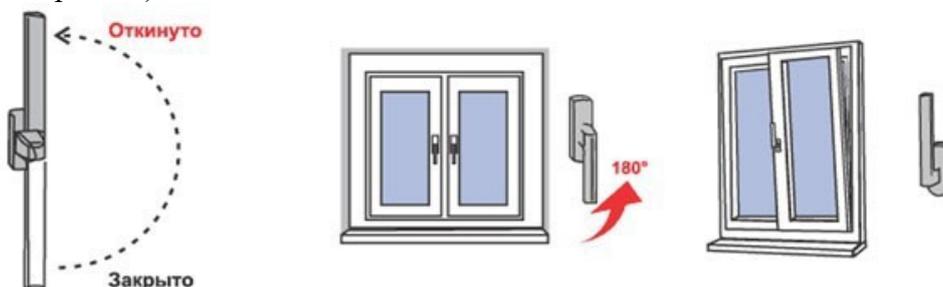


Рис.2

Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрото» на Рис. 2).

Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части)

в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

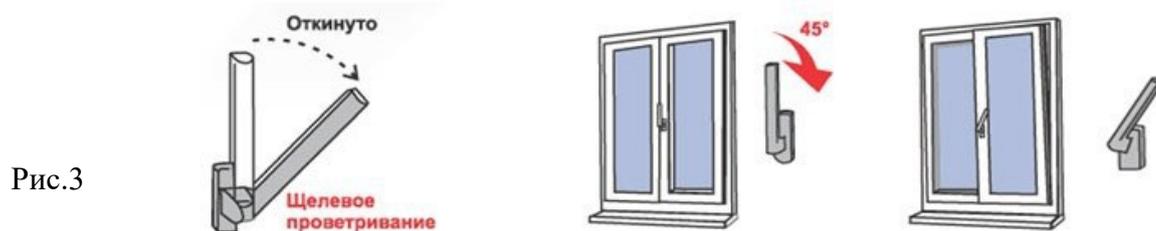


Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

1.1.Правила эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- 1.1.1. Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- 1.1.2. Оконные конструкции подвергаются воздействию различных, в том числе неблагоприятных факторов: атмосферные осадки, перепады температур и др. - и требуют определенного обслуживания. Изменение температурного режима внешнего воздействия (зима/лето) может выразиться в некоторой потере герметичности, которое устраняется регулировками. Выполнение сезонных регулировок, смазка механизмов запорной фурнитуры, а также при необходимости петлевая регулировка относятся к эксплуатационному обслуживанию и выполняются с привлечением специалиста соответствующего уровня квалификации и наличием всех необходимых допусков на данные виде работ специалистами по приглашению собственника за плату. Резиновые уплотнения оконных створок также требуют эксплуатационного обслуживания (периодической смазки). Потеря уплотнителями эластичности, их истирание в процессе эксплуатации являются следствием естественного износа и не могут рассматриваться как недостатки, покрываемые гарантией застройщика.
- 1.1.3. Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- 1.1.4. Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- 1.1.5. Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры не реже 2-х раз в год маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- 1.1.6. Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- 1.1.7. Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- 1.1.8. С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного

пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).

- 1.1.9. В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.
- 1.1.10. Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.
- 1.1.11. На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

1.2.Внимание:

- 1.2.1. Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- 1.2.2. Оконные створки нельзя открывать при сильном ветре. Уходя из квартиры, закрывайте и надежно фиксируйте все створки. Не открывайте створки во время дождя. Не разрешается подкладывать под открытую створку посторонние предметы, ограничивающие или фиксирующие открывание, это может привести к деформациям петель. Запрещается прикреплять к створкам предметы, это может повредить конструкции створки. При открывании или закрывании створок не прилагайте значительных усилий. Не производите регулировку механизмов створок самостоятельно.
- 1.2.3. Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- 1.2.4. Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- 1.2.5. Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- 1.2.6. Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- 1.2.7. Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

Антимоскитные сетки не являются ограничением на пути домашних животных. Оберегайте

полотно антимоскитной сетки от воздействия острыми предметами.

1.3.Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температур в помещениях не ниже +21С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна
	Наличие растений на подоконнике	Не заставлять подоконники

2. Система остекления балконов и лоджий

Краткое описание

Раздвижная и поворотно-откидные системы остекления лоджии выполнены по индивидуальным размерам и особенностям вашего балкона (лоджии). Благодаря современным технологиям покраски алюминиевых профилей, данные конструкции не требуют дополнительного ухода (окрашивания) в процессе эксплуатации. Наличие в конструкции резиновых и фетровых уплотнителей предотвращает попадание в помещение пыли и влаги. Благодаря применению качественных комплектующих импортного производства производитель гарантирует безотказную работу конструкций в течение всего срока эксплуатации.

2.1. Правила эксплуатации

- 2.1.1. Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.
- 2.1.2. Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.
- 2.1.3. Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см (если не открывать створку системы остекления лоджии, то когда теплый (влажный) воздух выходит из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает).
- 2.1.4. В квартире установлены окна с повышенной герметичностью. Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запираение, 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.) Для соблюдения условий гарантийного обслуживания оконных и балконных дверных блоков, необходимо руководствоваться инструкцией от завода производителя.
- 2.1.5. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок:
- режим открывания;
 - режим проветривания;
 - режим щелевого микропроветривания.
- 2.1.6. 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 щелевого микропроветривания. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в санузле, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.
- 2.1.7. При режиме микропроветривания обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в квартире. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметично-

сти особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не мене 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

2.2.Внимание:

- 2.2.1.** Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.
- 2.2.2.** Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- 2.2.3.** Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора и т.п.
- 2.2.4.** Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.
- 2.2.5.** Оконные створки нельзя открывать при сильном ветре. Уходя из квартиры, закрывайте и надежно фиксируйте все створки. Не открывайте створки во время дождя. Не разрешается подкладывать под открытую створку посторонние предметы, ограничивающие или фиксирующие открывание, это может привести к деформациям петель. Запрещается прикреплять к створкам предметы, это может повредить конструкции створки. При открывании или закрывании створок не прилагайте значительных усилий. Не производите регулировку механизмов створок самостоятельно.
- 2.2.6.** КОНСТРУКЦИЕЙ ВИТРАЖА предусмотрены водоотводящие каналы и отверстия, которые можно увидеть на алюминиевом профиле, открыв створку. Их необходимо прочищать не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то она будет попадать внутрь через внутренний контур уплотнений.
- 2.2.7.** Оконная фурнитура створок может быть поворотной и поворотно-откидной. Для открывания поворотных створок переведите ручку в горизонтальное положение и потяните створку на себя, закрывание – в обратном порядке. У поворотно-откидной створки добавляется режим проветривания. Для перевода створки в режим проветривания обязательно зафиксируйте створку в стартовом закрытом положении плотно прижатой к оконной раме, придерживая ее одной рукой и переводя ручку створки другой рукой в верхнее вертикальное положение с четкой фиксацией срабатывания механизма замков. Потом плавно потяните на себя ручку так, чтобы верхняя часть створки открылась на небольшой угол от вертикали. Если во время перевода створки в режим проветривания створка окна не будет плотно прижата к раме, механизмы петель не зафиксируются, и створка повиснет на одной нижней правой петле, что приведет к поломке фурнитуры. Для того, чтобы закрыть приоткрытую створку, необходимо плотно прижать её к раме в верхней части, учитывая вес створки или ветровую нагрузку наружного воздуха, и только потом перевести ручку створки в полностью закрытое положение. Переводить створку из режима проветривания сразу в открытый режим, минуя положение полного закрывания, не рекомендуется, так как Вы можете не зафиксировать срабатывание верх-

ней петли в рабочее положение. В связи с массивностью створки открывание рекомендуется производить, внимательно контролируя последовательность своих действий, и не поручать это детям.

2.2.8. В конструкциях окон применены РЕЗИНОВЫЕ УПЛОТНИТЕЛИ. Они изготовлены из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению и износу. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами (силиконсодержащие смазки). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. При соблюдении этих рекомендаций конструкции останутся эластичными и водоотталкивающими.

2.2.9. Резиновые уплотнения оконных створок также требуют эксплуатационного обслуживания (периодической смазки). Потеря уплотнителями эластичности, их истирание в процессе эксплуатации являются следствием естественного износа.

2.2.10. В современных зданиях применяется остекление балконов и лоджий. Пространство остеклённых лоджий и балконов не является «тёплым» помещением, где соблюдаются все требования для жилого помещения. Такое остекление выполняет роль современной декоративной оболочки здания, а также снижает влияние ветра и дождя на внешние стены, не является герметичной конструкцией. Помещения лоджий не предназначены для хранения мебели, бытовой техники и вещей.

3. Двери

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

3.1.Правила эксплуатации:

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

4. Напольные покрытия

4.1.Правила эксплуатации:

- 4.1.1. Полы, покрытые ламинатом, рекомендуется очищать пылесосом с мягкой шваброй. Если необходима более серьезная уборка (например, нужно убрать липкие или жирные пятна с пола), используйте влажную швабру, не мокрую, с которой может потечь вода. Движения шваброй должны быть продольными относительно панелей ламината. Пол следует мыть теплой водой, а в конце уборки его лучше протереть сухой тряпкой. Чаше меняйте воду, чтобы она оставалась чистой. Полирующие средства или воски для ламината не требуются.
- 4.1.2. При влажной уборке в первую очередь страдают стыки между пластинами, влагу с них нужно тщательно удалять.
- 4.1.3. Не допускайте, чтобы на полу оставалась вода, поскольку она может просочиться через стыки и стать причиной деформации досок ламината. Если жидкость попала на ламинат, она должна быть немедленно вытерта.
- 4.1.4. Избегайте абразивных средств для чистки, не используйте для мытья полов из ламината раствор на основе мыла и дешевые мыльные концентраты. Мыло постепенно разъедает защитный верхний слой, при этом полностью смыть мыло с ламината очень сложно. Кислые и щелочные средства и отбеливатели также разъедают верхний слой, поэтому не используйте их для мытья полов. Лучше использовать только простую теплую воду, чем средства, которые не подходят для ламината: пол потеряет блеск, и к нему начнет приставать грязь.
- 4.1.5. По ламинату не рекомендуется ходить в обуви на каблуках, а на модульную мебель лучше наклеить специальные прокладки из войлока. В местах, которые активно эксплуатируются, лучше положить коврики. Это может быть место для игр в детской ком-

нате, территория у входной двери в прихожей, место около дивана или кровати.

- 4.1.6. Ламинат очищают пылесосом через день, если уровень загрязненности не высок, и чаще, если возникает необходимость.
- 4.1.7. Верхний слой ламината отталкивает пыль, поэтому пылесосить можно один раз в два дня. Если вы моете полы и используете моющие средства, обязательно протрите ламинат после уборки сухой тряпкой. Мастику или воск не используйте – в материал они не проникнут, а останутся на поверхности в виде разводов или пятен.
- 4.1.8. Металлические щетки или мочалки, агрессивные щелочные средства для очистки ламинированного пола не подходят. Используйте только мягкие щетки и тряпки.
- 4.1.9. При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

5. Сведения об инженерных системах квартир

5.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру)

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс). На DIN-рейках установлены автоматические выключатели. В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный выключатель (диф. автомат) устанавливается в закрытых электрощитах на лестничной клетке, на каждом этаже, для каждой квартиры. Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:

защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;

предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;

защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприёмника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения диф. автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Горизонтальная сеть (ввод в квартиру) выполняется в гофротрубе от этажного щитка

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной Групповые сети прокладываются в винилопластовых трубах, в плитах перекрытиях и стеновых панелях. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально, ниже розеток проводок 220 В не имеется.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов.

5.2.Правила эксплуатации:

- 5.2.1.** В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шинза земляния;
- 5.2.2.** Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- 5.2.3.** Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- 5.2.4.** Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит;
- 5.2.5.** Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.
- 5.2.6.** Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- 5.2.7.** Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- 5.2.8.** Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электрическую продукцию при включенном электропитании в сети.
- 5.2.9.** Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить учитывая скрытую прокладку кабелей в полах (смотреть исполнительные схемы).
- 5.2.10.** Схема прокладки электрических кабелей в полах квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений.
- 5.2.11.** Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.
- 5.2.12.** Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- 5.2.13.** Не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов

в туалетных и ваннных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

5.2.14. На электросчетчик Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом собственником.

6. Системы связи.

Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения собственника дома (эксплуатирующей организации) индивидуальные антенны для телевизоров.

7. Вентиляция.

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!

Общая информация по системе вентиляции

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, и в санузлах.

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

производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;

в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «щелевого микропроветривания».

Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь и санузлов при помощи вентиляционных каналов. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен. Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязнённый воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в квартиру через оконные створки.

Приток свежего воздуха обеспечивается приточными клапанами ЕММ (Аэрэко), установленными в жилых помещениях.

Приточные клапаны данного типа имеют два режима работы:

Автомат: переключатель в нижнем положении. Режим обеспечивает постоянный контроль и изменение притока воздуха в зависимости от относительной влажности воздуха в помещении.

Режим принудительного прикрытия: переключатель в нижнем положении. Применяется при аварийном отключении системы отопления или сильных морозах (5-35м³/час). При данном режиме обеспечивается минимальная подача воздуха (5м³/час).

Приточный клапан ПОЛНОСТЬЮ НЕ ЗАКРЫВАЕТСЯ, т.к. по нормам в жилое помещение НЕОБХОДИМО ОБЕСПЕЧИВАТЬ ПОСТОЯННЫЙ ПРИТОК ВОЗДУХА. (система должна обеспечивать однократный воздухообмен в помещении).

Удаление воздуха обеспечивается индивидуальными вентиляторами V4 PREMIUM. Контроль количества удаляемого воздуха осуществляется вытяжными решетками,

установленными в вентиляционные каналы в помещениях кухонь и санузлов. Имеется возможность дополнительной настройки количества удаляемого воздуха.

Применение данной системы обеспечивает нормативный воздухообмен в помещении при экономии тепла до 40-50% и шумозащиту со стороны улицы – до 33 дБ.

7.1.Правила эксплуатации:

- 7.1.1. Приточные клапаны и вытяжные решетки протирать входное отверстие влажной салфеткой 1 раз в месяц (или по мере загрязнения). При сильном загрязнении вытяжной решетки допускается снять верхнюю крышку и промыть ее в теплой воде, при этом не допускается попадание воды на датчик влажности расположенный в вытяжной решетке.
- 7.1.2. В зависимости от степени загрязнённости перемещаемого воздуха вентиляторы рекомендуется не менее одного раза в год проводить очистку внутренних частей вентиляторов
- 7.1.3. Для технического обслуживания вентиляторов рекомендуется привлекать сертифицированных специалистов.
- 7.1.4. Для очистки внутренних частей вентиляторов и мотора не используйте системы высокого давления или пара
- 7.1.5. Обслуживание и ремонт вентилятора необходимо производить только при отключении его от электросети и полной остановке вращающихся частей
- 7.1.6. При работах, связанных с опасностью поражения электрическим током (в том числе статическим электричеством), следует применять средства индивидуальной защиты

7.2.Запрещено:

- 7.2.1. Мыть приточный клапан и его составляющие части в воде или полностью замачивать
- 7.2.2. Применять химические чистящие средства для очистки поверхности устройств
- 7.2.3. Допускать механические повреждения устройств
- 7.2.4. Разбирать корпус приточного устройства использовать данные устройства не по назначению
- 7.2.5. Подключать к вентилятору V4A удаление от кухонной вытяжки (кухонного зонта), т.к. это повредит оборудование (гарантия на оборудование будет снята). В качестве кухонной локальной вытяжки рекомендуется применять кухонный зонт с рециркуляцией воздуха (угольным фильтром)
- 7.2.6. Демонтировать приточные клапаны и вытяжные решетки – это повлечет за собой неконтролируемый расход воздуха и переохлаждение помещений
- 7.2.7. Заклеивать или иным способом блокировать (герметизировать) приточные клапаны т.к. это нарушит воздухообмен в помещении
- 7.2.8. Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода

7.2.9. Включать вентилятор со снятой крышкой

Более подробную информацию по данной системе смотрите на сайте www.aereco.ru

8. Кондиционеры.

Установка наружных блоков кондиционеров и прокладка трасс для кондиционеров возможна только после согласования с эксплуатирующей организацией и соблюдения следующих требований:

Запрещено крепление вентиляционного и любого другого оборудования к лицевому слою наружной стены, так как в этом случае нарушается несущая способность конструкции стены.

Узлы крепления вентиляционного оборудования должны быть разработаны и выполнены компетентной организацией.

Не допускается вывод конденсатных трубок на фасад здания.

9. Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом подполье здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов могут быть установлены терморегуляторы (или колпачок) или автоматическое регулирование с использованием системы «умный дом». Вращая головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой (если предусмотрены) и терморегуляторы (или колпачок). При автоматизированной системе управления микроклиматом помещения «умный дом», регулировка температуры осуществляется при помощи голосового помощника или приложения в телефоне.

В соответствии с ГОСТ 30494-2011 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.", СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в данной таблице:

Наименование помещений	Температура воздуха, град.С		Результующая температура, град.С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
Холодный период года								
Жилая комната	21 - 23	20 - 24	20 - 22	19 - 23	45 - 30	60	0,15	0,2
Кухня	19 -	18	18 -	17	Н/Н	Н/	0,15	0,2

	21	- 26	20	- 25	(*)	Н		
Туалет	19 - 21	18 - 26	18 - 20	17 - 25	Н/Н	Н/ Н	0,15	0,2
Ванная, со- вмещенный санузел	24 - 26	18 - 26	23 - 27	17 - 26	Н/Н	Н/ Н	0,15	0,2
Межквартирный коридор	18 - 20	16 - 22	17 - 19	15 - 21	45 - 30	60	0,15	0,2
Кладовые	16 - 18	12 - 22	15 - 17	11 - 21	Н/Н	Н/ Н	Н/Н	Н/Н
Теплый период года								
Жилая комната	22 - 25	20 - 28	22 - 24	18 - 27	60 - 30	65	0,2	0,3

(*) Не нормируется

Примечание:

Холодный (отопительный) период года- периодгода, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

Теплый период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8°С.

9.1.Правила эксплуатации:

9.1.1. Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

9.1.2. Не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с

9.1.3. конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

9.1.4. Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21

9.1.5. °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;

9.1.6. Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

9.2. Запрещено:

- 9.2.1.** Оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- 9.2.2.** Заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- 9.2.3.** Заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения
- 9.2.4.** Устанавливать отопительные приборы на лоджии
- 9.2.5.** Отключать отопительные приборы в отопительный период на длительный срок. При автоматической системе управления микроклиматом помещения система «умный дом» снижает температуру теплоносителя в отопительном приборе до 150С, прибор не отключается.

10. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в техническом подполье здания (или от центрального теплового пункта). Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна соответствовать нормативным документам).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, вентиль для подключения стиральной машины (определяется проектом) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

В зданиях этажностью выше 10 этажей, для уменьшения давления на смесительную арматуру ниже расположенных этажей (с 1 по 10), может быть предусмотрена установка редуцирующих клапанов (определяется проектом).

Акриловые или стальные ванны, душевые кабины (согласно проекта) установлены в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с ТСЖ/эксплуатирующей компанией договором.

Для удобства пользования ванной, а также для недопущения протечек на начальном этапе Вашего проживания в квартире Застройщик по своей инициативе выполнил примыкание ванны (душевой кабины) к стенам силиконовым герметиком. Материал герметика является расходным материалом, вследствие внешних воздействий: окисление воздухом, щелочная среда мыльных растворов, перепад температур, динамические нагрузки на ванну - подвержен естественному износу и требует периодического обновления. Согласно ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они не произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строитель-

ва или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Потеря герметичности стыка ванны со стеной в принадлежащей Вам квартире стала следствием естественного износа материала герметика в процессе эксплуатации. Согласно ч.4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Следить за состоянием санитарно-технического оборудования, осуществлять мероприятия по поддержанию его в исправном состоянии – обязанность собственника помещения (квартиры).

10.1. Правила эксплуатации:

10.1.1. Собственники квартир обязаны:

10.1.2. Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

10.1.3. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

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

10.1.5. Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

10.1.6. Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;

10.1.7. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

10.1.8. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

10.2. Запрещено:

- 10.2.1. Красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- 10.2.2. Выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- 10.2.3. Бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, средства индивидуальной гигиены, выливать горячие жидкости;
- 10.2.4. Использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- 10.2.5. Чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- 10.2.6. Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;

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

11. Система «Умный дом»

Для обеспечения дополнительного комфорта и безопасности собственников предусмотрена система автоматизированного контроля и управления в квартире. Управление осуществляется посредством голосового помощника (колонки) или приложением.

Система «умный дом» в каждой квартире имеет свой индивидуальный IP адрес, а также настройки, заданные Застройщиком. При неисправности системы (отключении или выхода из строя датчика, изменения настроек Застройщика) сигнал поступает в единый центр мониторинга.

Датчик движения установлен в коридоре и прихожей и срабатывает при входе в квартиру, одновременно включается свет.

Система контроля протечки воды: в мокрых зонах установлены датчики, которые голосовым сигналом оповестят о протечке и автоматически перекроют воду на стояках. После устранения протечки вода на стояках открывается в ручном режиме.

Контроль микроклимата: датчик установлен на отопительном приборе, управление температурой в помещении осуществляется только с помощью приложения в телефоне или голосовым помощником.

Двухдиапазонный роутер: обеспечивает высокоскоростное интернет-соединение

Приставка с голосовым ассистентом.

11.1. Правила эксплуатации:

11.1.1. Собственник квартиры обязан обеспечить доступ представителям УК/ТСЖ и специалистам эксплуатации систем «умный дом» к датчикам, в случае их выхода из строя.

11.1.2. Обеспечить сохранность датчиков.

11.1.3. Разрешено дополнять систему «умный дом» новыми функциями только с привлечением квалифицированных специалистов.

11.1.4. При замене роутера необходимо обратиться к специалисту для прописывания им индивидуального IP адреса квартиры.

11.2. Запрещено:

11.2.1. Отключать, снимать, завешивать датчики.

11.2.2. Изменять угол наклона и положение датчика движения.

11.2.3. Изменять IP настройки от Застройщика.

ВНИМАНИЕ!!! Приложение доступно только для пользователей системы Android

12. Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

12.1. Запрещено:

12.1.1. Перегружать лифты, загрязнять и повреждать кабины лифтов.

12.1.2. Блокировать двери лифта при помощи предметов

Использование лифтов осуществляется в соответствии с инструкцией в кабине.

13. Санитарно-эпидемиологические требования

13.1. Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- 13.1.1. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии.
- 13.1.2. соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.
- 13.1.3. Производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- 13.1.4. своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире

13.1.4.1. Общие рекомендации:

13.1.4.1.1. Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины.

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

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

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

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

13.2. Запрещено:

13.2.1. Размещать на лоджиях тяжелые предметы.

13.2.2. Хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

13.2.3. Курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.

13.2.4. В первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сы-

рости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).

- 13.2.5.** На придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.
- 13.2.6.** Выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.
- 13.2.7.** Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе.
- 13.2.8.** Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел.
- 13.2.9.** Выгул домашних животных вне специально отведенных для этого мест без поводков либо намордников.
- 13.2.10.** Парковка автотранспортных средств на газонах и детских игровых площадках, а также других, не предназначенных для парковки.

14. Требования пожарной безопасности

14.1. Основные понятия:

- 14.1.1.** Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.
- 14.1.2.** Пожарный извещатель- техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.
- 14.1.3.** Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста.
- 14.1.4.** Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.
- 14.1.5.** Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре.
- 14.1.6.** Эвакуация – процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

14.2. Обеспечение пожарной безопасности:

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл.

Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В здании, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл на 10м этаже, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию.

Первичных средств пожаротушения. В здании имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком (в зданиях выше 10 этажей). Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир во внеквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку.

В здании, в прихожих квартир установлены пожарные извещатели и выполнена автоматическая пожарная сигнализация, которые в свою очередь подключены к пульту контроля и управления. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (ТСЖ, управляющая компания).

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло "Выход", установленных на путях эвакуации на лестничных клетках (в соответствии с проектом).

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только пожарных лифтов.

14.3. Запрещено:

- 14.3.1.** Снимать, завешивать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- 14.3.2.** Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- 14.3.3.** Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки

15. Переоборудование и перепланировка квартир

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, состоящих в соответствующем СРО, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

15.1. Запрещается переоборудование и перепланировка квартир:

- 15.1.1.** ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- 15.1.2.** ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- 15.1.3.** ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
- 15.1.4.** ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- 15.1.5.** не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- 15.1.6.** ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- 15.1.7.** для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.
- 15.1.8.** Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки

квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

16. Гарантийные обязательства

- 16.1.** Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства
- 16.2.** Гарантийный срок эксплуатации технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого Долящику квартиры и в состав всего многоквартирного дома составляет 3 (три) года, за исключением материалов и оборудования, гарантийный срок которых установлен заводом изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры по многоквартирному жилому дому.
- 16.3.** Гарантийный срок эксплуатации имущества, входящего в комплектацию квартиры (материалы, оборудование, изделия, элементы отделки) соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителями данного имущества и составляет 1 (один) год с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 16.4.** Также гарантийные сроки приведены в приложении № 1
- 16.5.** Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкцией, а также действий третьих лиц.

Внимание!

В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 лет 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

Приложение №1

Вид работы	Гарантийный срок	
	Работа	Материалы
Монтажные работы	5 лет	5 лет
Гидроизоляционный ковер кровли	5 лет	5 лет
Отделка фасада	5 лет	5 лет
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников и т.д.)	1 год	1 год
Отделка (обойные работы)	1 год	1 год
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины, ванны)	1 год	1 год

Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей (регулировка)	1 год	1 год
Пластиковые окна, балконные двери	1 год	1 год
Остекление лоджий	1 год	1 год
Устройство цементно-песчанной стяжки (стяжек), бетонных полов	1 год	1 год
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода, электросчетчики)	1 год	1 год
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло- водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	1 год	1 год
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура	1 год	1 год
Элементы благоустройства	1 год	1 год
Малые архитектурные формы	1 год	1 год

Приложение №2

Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей
Сантехнические работы:

устранение засоров канализации в квартире;
прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехнического прибора до стояка;
смена вентильной головки кранов смесителей;
смена смесителя для умывальника;
смена смесителя для ванн с гибким шлангом;
замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушителей;
ремонт смывного бачка со сменой устройств;
установка запорной арматуры к смывному бачку;
замена смывного бачка*;
замена унитазов всех видов;
смена смывной трубы;
установка кронштейнов под санитарные приборы;
восстановление гидроизоляции в санузлах и ваннных комнатах в соответствии с проектом.

Электромонтажные работы:

смена неисправного выключателя (для скрытой проводки с пробивкой гнезд);
смена неисправной штепсельной розетки;
смена неисправного потолочного или настенного патрона;
установка электросчетчика;
прокладка электропроводки;
ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
замена электрических плит;
установка осветительных приборов.

Отделочные работы:

работы по улучшению отделки квартир;
оштукатуривание стен, потолков, откосов;
окраска потолков, откосов, оконных и дверных коробок;
окраска лоджий, этажеров балконов изнутри;
оклейка стен и потолков обоями;
ремонт и облицовка стен ваннных комнат, туалетов, кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
тоже, полов;
окраска отопительных приборов, труб центрального отопления, водопровода, канализации.

Столярные и стекольные работы:

ремонт и замена оконных заполнений; ремонт и замена дверных заполнений;
смена неисправных оконных ручек;
смена неисправных дверных ручек и замков;
укрепление дверных и оконных коробок;
ремонт конструкций полов*;
ремонт конструкций перегородок*;
замена и ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ);
циклевка паркетных полов;
вставка стекол.

* Выполняются на основании письменного разрешения собственника здания.