

ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации объекта долевого строительства
(квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме с
нежилыми помещениями коммерческого назначения**

Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., г. Раменское,
Улица Семейная, д.7

Московская область, г.Раменское,
2025 г.

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства, как правило, путем предоставления информации о скачивании ее с сайта ГК «Эталон» или (при необходимости) на бумажном или электронном носителях информации при передаче ему объекта долевого строительства.

В соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ настоящей инструкцией определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном доме, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Информация о Застройщике	4
2. Общие положения	4
3. Сведения об основных конструкциях дома	5
4. Правила пользования общим имуществом дома.....	7
4.1. Лифты	9
4.2. Фасады зданий, окна и витрины	10
5. Правила проведения строительно-ремонтных работ в доме	11
6. Окна и двери, балконы и лоджии, террасы	13
6.1. Оконные блоки	13
6.2. Двери	15
6.2.1. Металлические двери	16
6.2.2. Деревянные межкомнатные двери	16
6.3. Балконы и лоджии	17
7. Сведения об инженерных системах квартир	18
7.1. Электроосвещение и электрооборудование.....	18
7.2. Системы связи	20
7.3. Вентиляция	23
7.4. Центральное отопление	24
7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование	26
7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом	29
7.7. Кондиционирование квартир	29
8. Правила пользования автостоянкой	29
9. Санитарно-эпидемиологические требования	32
10. Требования пожарной безопасности	33
11. Гарантийное обслуживание	36
Экстренные телефоны	38

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика:	Акционерное общество «Специализированный застройщик «Эталон Московский Регион»
Адрес местонахождения:	140202, Московская область, город Воскресенск, ул. Советская, зд. 4
Режим работы:	Центральный офис: рабочие дни с 09:00 по 18:00 Горячая линия: ежедневно с 09:00 до 21:00
Телефон, факс, электронная почта	+7 (495) 378-88-24 RC_OPO@etalongroup.com
ОГРН/ИНН	ОГРН 1115005000990, ИНН 5005053622

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие правила по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их надлежащей эксплуатации.

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

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).

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, **собственник** жилых и нежилых помещений, машино-мест несет ответственность за их эксплуатацию и обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, машино-местами, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах осуществляются в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ, и допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке. Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке; или Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

Обращаем Ваше внимание, что:

Порядок перепланировки и переустройства регулируется Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 16 августа 2021 г. N 27РВ-278 «Об утверждении порядка согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме органами местного самоуправления городских округов Московской области, положения о приемочных комиссиях по приемке выполненных работ при переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, Административного регламента по предоставлению органами местного самоуправления городских округов Московской области государственной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме».

ВНИМАНИЕ! Переоборудование и перепланировка помещений 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, не допускаются.

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

ВНИМАНИЕ! Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние многоквартирного жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

ВНИМАНИЕ! Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

Комплекс состоит из 4-х секций 15-16-17-ти этажных жилых домов, в монолитном варианте. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой внутренних и наружных стен и горизонтальных дисков перекрытия и покрытия, а также горизонтальным диском фундаментной плиты. Конструктивная схема здания (подвал, первый и типовые этажи) – перекрестно-стенная, с несущими внутренними и наружными продольными и поперечными стенами с диафрагмами из монолитного железобетона, объединенные монолитными плитами перекрытия и покрытия. В подземной части здания запроектирован подвал высотой 2400 мм для устройства хозяйственно-бытовых кладовых и для прокладки инженерных коммуникаций.

В качестве фундамента жилого дома запроектирована монолитная железобетонная фундаментная плита толщиной 800 мм. Материал фундаментных плит - бетон класса В 25, W8, F150, арматура - А500 и А240. Под фундаментной плитой предусмотрено устройство защитной стяжки из цементно-песчаного раствора М 100, гидроизоляции, бетонной подготовки толщиной 100 мм из бетона класса В 7,5 и устройство песчаной подушки толщиной 200мм. Армирование фундаментных плит осуществляется отдельными стержнями в продольном и поперечном направлении. Основное нижнее и верхнее армирование выполнено из арматуры А500. Наружные стены подвала - монолитные железобетонные толщиной 200мм из бетона класса В25, W8, F150, арматура А500. Для входной группы – стены монолитные железобетонные из бетона класса В25, W8, F150 толщиной 160мм.

Внутренние стены подвала - монолитные железобетонные толщиной 200мм из бетона класса В25, W8, F150, арматура А500.

Стены лифтовой шахты в подвальном помещении - монолитные железобетонные толщиной 160мм из бетона класса В25, W8, F150 с арматурой А500.

В качестве перекрытия над подвалом запроектирована монолитная железобетонная плита толщиной 170мм. Материал плиты - бетон класса В 25, F150 W 8, арматура - А500, А500С и А240.

Гидроизоляция фундаментных плит и стен цокольного этажа - 2 слоя наплавляемого рулонного материала.

Устройство гидроизоляции под подошвой фундаментной плиты предусматривает устройство выравнивающей (по бетонной подготовке) и защитных стяжек. По периметру жилого дома предусмотрена система пристенного дренажа с применением дрена из щебня изверженных пород, крупнозернистого песка и перфорированных водоотводных труб Ф160мм из ПНД с врезкой в сети ливневой канализации.

Наружные стены подвала, соприкасающиеся с грунтом, утепляются экструзионным пенополистиролом марки М35 толщиной 100мм. Крепление его к стенам производится путем приклеивания. Наружную поверхность утеплителя, находящуюся в земле закрывает профилированной мембраной PLANTER standart.

Вокруг здания выполнена отмостка по ширине не менее 0,9 м с уклоном 3% в сторону от здания.

Перегородки подвала кирпичные - толщиной 120 мм выполнены из полнотелого керамического рядового кирпича М100 на цементном растворе М75.

Наружные несущие стены общественных и жилых помещений (с 1 по 16 этажи) - монолитные железобетонные (бетон кл.В25, W4, F50) толщиной 160 и 200 мм, арматура А500, опирающиеся на фундаментную плиту и монолитные железобетонные стены подвала. Отдельные участки наружных стен между монолитными диафрагмами выполняются из газосиликатных блоков D600 толщиной 200мм на клеевом составе с их укладкой на плиты перекрытия до низа монолитных железобетонных балок.

Внутренние несущие стены и диафрагмы общественных и жилых помещений (с 1 по 16 этажи) – монолитные железобетонные (бетон кл. В 25, W4, F50) толщиной 160 мм, арматура А500, опирающиеся на фундаментную плиту и монолитные железобетонные стены подвала. Плиты перекрытий и покрытия запроектированы монолитные железобетонные толщиной 170 мм с устройством термовкладышей из жесткой минплиты. Материал плиты - бетон класса В 25, F150, W 4, арматура - А500 и А240. Армирование плиты перекрытия осуществляется отдельными стержнями в продольном и поперечном направлении.

Балки плит перекрытий по продольным осям – железобетонные монолитные прямоугольного сечения 200х600 (h) из бетона класса В25, арматура основная нижняя и верхняя А500, хомуты из арматуры А240. Балки жестко соединены с плитой перекрытия.

Плиты лоджий - железобетонные монолитные (бетон класса В25) толщиной 170 мм с терморазъемами по контуру наружных стен.

Вентблоки – сборные керамзитобетонные заводского изготовления фирмы «Schiedel», мелкогазобетонные с поэтажным опиранием на плиту перекрытия.

Лестнично-лифтовой узел – лестничные площадки запроектированы из монолитного железобетона кл. В25, W4, F50 с основной арматурой Ф12А500 шагом 200х200мм, лестничные марши – сборные железобетонные заводского изготовления.

Шахта лифта - железобетонная монолитная из бетона В25, W4, F50 с толщиной стенок 160мм, арматура А50.

Перегородки межкомнатные и в санузлах квартир - гипсовые пазогребневые плиты толщиной 80мм., выполняются на высоту не менее 0,5м.

Пространство между диафрагмами (межквартирные стены) – кладка из полнотелых, тяжелых керамзитобетонных блоков плотностью 1100-1300кг/м3 толщиной 200мм на клею или кладочном растворе.

Наружное утепление фасадов - минераловатные плиты толщиной 150 мм с устройством вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитной плиткой.

Входная группа (тамбур жилого дома и электрощитовая) выполнены из монолитных железобетонных стен толщиной 160мм с последующим наружным утеплением. Покрытие входной группы – в виде монолитной плиты, опирающейся на стены входной группы.

Крыша плоская, бесчердачная, с внутренним водостоком. Несущими конструкциями крыши являются внутренние и наружные стены здания из монолитного железобетона.

Плита покрытия над шахтой лифтов - монолитная железобетонная толщиной 160мм, над техническими помещениями возле лифтовой шахты - монолитная железобетонная толщиной 160мм, опирающаяся на монолитные стены из железобетона технического помещения.

На крыше 17-ти этажной блок секции поз.7.2 запроектирована крышная котельная. Несущими конструкциями крышной котельной и технического этажа, расположенного под ней, являются внутренние стены жилого дома из монолитного железобетона. Технический этаж (высотой 1,7м), расположенный под крышной котельной запроектирован в монолитных ж/б конструкциях. Стены технического этажа и котельной железобетонные монолитные (бетон класса В25) толщиной 200 мм. Плита перекрытия технического этажа под крышной котельной монолитная железобетонная толщиной 170мм, плита покрытия крышной котельной - монолитная железобетонная толщиной 200мм. Армирование плит перекрытия и покрытия выполнено из арматуры А500.

Парапет запроектирован из монолитного железобетона класса В25, F150, W4 толщиной 160 мм. Высота парапета от плиты покрытия составляет 970мм. По верху монолитного парапета устанавливается металлическое ограждение высотой 600мм.

Кровля рулонная (2 слоя наплавленного материала) по цементно-песчаной стяжке. Уклон кровли 2%. Утепление крыши - плиты из экструзионного пенополистирола М 35 толщиной 150 мм и керамзитовый гравий по уклону.

Степень огнестойкости здания – II. Строительные конструкции, примененные в проекте, имеют следующие пожарно-технические характеристики:

Внутренние и наружные несущие стены, диафрагмы - R 90 НГ,

Стены лестничных клеток - REI 90 НГ,

Марши и площадки лестничных клеток - R 60 НГ,

Перекрытия междуэтажные - R 90 НГ.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

К общему имуществу относится имущество, определенное статьей 36 Жилищного кодекса РФ, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома (далее – Общее имущество Дома).

Собственники пользуются общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими Правилами.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник квартиры (помещения) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание

общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений этого дома, с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

При засорении придомовой территории Дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Проживающим в местах общего пользования.

Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. **Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.**

Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные конструкции, ревизионные люки.

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном

согласовании планов посадки с Управляющей компанией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений; фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

При нарушении Собственниками или другими Проживающими настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы.

4.1. Лифты

Лифт (пассажирский или грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В жилом многоквартирном доме установлено следующее лифтовое оборудование:

Каждая секция (с 1-ой по 2-ую включительно) оборудована одним грузопассажирским лифтом в пожарном исполнении с функцией перевозки пожарных подразделений грузоподъемностью 1000 кг и одним пассажирскими лифтами грузоподъемностью 450 кг.

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовов), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт вновь поднимется на верхний этаж, откуда начнет свой очередной путь вниз.

Владелец лифта должен обеспечить его содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: а) наименования лифта (по назначению); б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в) регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке.

При эксплуатации лифтов в новом доме допускается повышенный шум в их работе.

ВНИМАНИЕ, не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта;
- при перевозке грузов размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола купе кабины.

Категорически запрещается:

- ◆ при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- ◆ пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- ◆ пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- ◆ курение в кабине лифта;
- ◆ прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- ◆ проникать в шахту лифта.

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

4.2. Фасады зданий, окна и витрины

◆ Собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих квартир и помещений.

◆ Устройство и оборудование окон и витрин осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурно-градостроительной облика (АГО), утвержденной Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области.

◆ Защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с Пожарным надзором.

◆ Собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.

◆ Любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования (информационных вывесок, табличек, громкоговорителей, дополнительных световых приборов и др.) на фасадах, должны согласовываться с Мособлархитектурой и Управляющей компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;

- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- кабельные линии и настенные щиты.

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

- на поверхности лицевых фасадов здания;
- над пешеходными тротуарами;
- в оконных и дверных проемах с выступлением за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений (решеток, жалюзи).

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:

- в специально предусмотренных технических «корзинах» на балконах;

Размещение антенн не допускается:

- на лицевых и угловых частях фасада;
- на кровле, дворовых фасадах, просматривающихся с улицы;
- на ограждениях балконов и лоджий.

Размещение антенн допускается:

- на кровле зданий и сооружений – компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы (при необходимости с устройством ограждения);

Размещение видеокамер наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколе балконов – **не допускается.**

Дополнительное оборудование, внешний вид, размещение и эксплуатация которого, наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства жителям и пешеходам, подлежат демонтажу в установленном порядке.

ВНИМАНИЕ! Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом, должно осуществляться в порядке, предусмотренном Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

♦ Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 07.00 до 22.00, на любом транспорте. Время разгрузки: - грузовая машина не более 1,5 часов; - легковая машина не более 30 мин.

♦ Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается Собственником (или по его поручению) ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем Материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем Материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

♦ Вывоз строительного мусора с территории Дома производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

♦ Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

♦ Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

♦ Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

♦ Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей УК в помещения, где он выполняется для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации обязательно предусмотреть лючки доступа (осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500х400 мм.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

6. ОКНА И ДВЕРИ

6.1. Оконные блоки

В Вашем доме установлены окна из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами. Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ профилей Melke.

Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов.

ВАЖНО! Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. Застройщик не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

- последствия сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения;
- вставленные между рамой и створкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля;
- оставление на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока;

- демонтированы клапаны микропроветривания, обеспечивающие циркуляцию воздуха в квартире

Оконные и балконные блоки выполнены из металлопластиковых профилей с двухкамерным стеклопакетом с энергосберегающим стеклом

Оконные блоки из ПВХ-профилей 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).**

1. 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**).

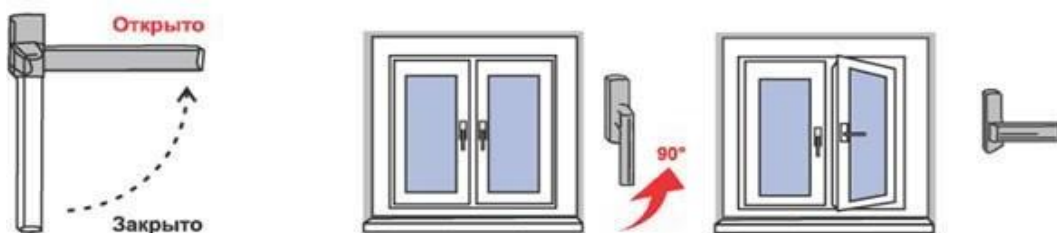


Рис. 1

2. 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**).

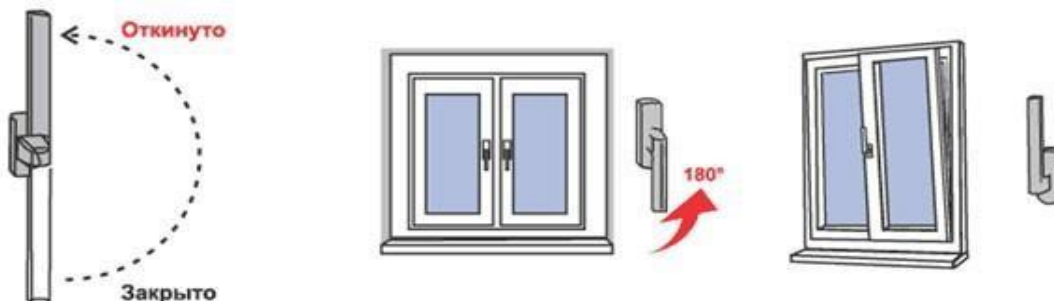


Рис. 2

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

4. 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 сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).



Рис. 3

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

ОСТОРОЖНО! Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекла и рамы.

Закрывайте, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

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 несколько месяцев.

Рекомендации по 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:

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- 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**);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- 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;
- 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 использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **режим сплошного открывания**);

- 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.

ВНИМАНИЕ:

♦ **не допускается** касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;

♦ **не допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

♦ **не допускается** чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

♦ **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;

♦ **не допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;

♦ **не допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты.
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка 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	Смазать фурнитуру.
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель.
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

6.2. Двери

Двери входные в квартиры – металлические.

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы. В том случае, если входная дверь устанавливалась специалистами, то в процессе ее эксплуатации потребуется только минимальное техническое обслуживание.

В случае самостоятельной (собственником помещения) замены и установки новой входной двери, необходимо в обязательном порядке сохранить первоначальный внешний цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны. Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – **запрещается**.

6.2.1. Металлические двери

Рекомендации по эксплуатации:

- не смотря на то, что входные двери металлические, для их чистки запрещается применять агрессивные химикаты и абразивные чистящие средства, а также выполнять их обслуживание, при температуре ниже +5 °С;
- периодически следует проверять состояние наружной части полотна двери, замков, петель и прочих элементов;
- в случае необходимости уход за дверным полотном и дверным коробом осуществляют с помощью микрофибровой ткани смоченной в мыльном растворе невысокой консистенции. Полотно протирается и оставляется до полного высыхания либо же вытирается салфеткой;
- дважды в год необходимо смазывать все подвижные детали двери, такие как петли, ригели замки, цилиндры и другие механизмы (для смазочных работ можно купить машинное масло);
- для протирания дверной фурнитуры рекомендуется использовать мягкую сухую ткань;
- один раз в три месяца, видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки;
- в том случае, если при эксплуатации двери возникли какие-либо неисправности, следует немедленно обратиться в сервисную службу.

В процессе эксплуатации входной металлической двери и ухода за ней, запрещается:

- ◆ применять хлорсодержащие вещества, ацетон и растворитель, поскольку это может привести к помутнению или потере цвета отделки металлических дверей;
- ◆ оказывать на дверные ручки сильное давление, чтобы не вывести их из строя;
- ◆ использовать изготовленные не в сервисных центрах ключи.

При выполнении ремонтно-строительных работ в квартире и общеквартирном коридоре необходимо соблюдать следующие правила:

- закрыть полотно двери полиэтиленовой пленкой, закрепив ее при помощи скотча, проделать отверстия в местах ригелей запорного механизма и вырезать отверстия под ручки;
- предотвратить возможность попадания в запирающий механизм грязи;
- после проведения ремонтно-строительных работ убрать защитную пленку и промыть полотно двери от строительной пыли теплой водой, после чего насухо протереть дверь тканью.

6.3. Балконы и лоджии

В соответствии с требованиями правил содержания и ремонта фасадов:

- ◆ Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов и лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с Мособлarquitectурой и Управляющей компанией.
- ◆ Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых балконов и лоджий или ликвидация существующих не допускаются.
- ◆ Изменение устройства и оборудования балконов и лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области и Управляющей компанией.

Балкон и лоджия, является холодным помещением и не может считаться жилым помещением квартиры. К конструкции лоджии и балкона и ее одинарному остеклению, которые приняты в проекте, не могут предъявляться требования по обеспечению герметичности помещения, которое отделяется от основных жилых помещений двойным остеклением. Конструкции ограждений лоджий выполнены из металлических профилей. Проектом монтажа холодных витражей предусматривается не герметичная заделка примыканий и как следствие возможно попадание осадков в виде дождя и снега.

Рекомендации по эксплуатации:

- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами.

- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.

- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.

- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.

- Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.

- Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по проекту и согласованию с Управляющей компанией.

ВНИМАНИЕ! Запрещается:

- прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, это может привести к их повреждению;

- самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т.п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и как следствие – снятия всего витража с гарантии;

- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.

Не рекомендуется в зимний период времени (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь, что приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий и, как следствие, попаданию влаги на балконы ниже расположенных квартир.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

7.1. Электроосвещение и электрооборудование

Электроснабжение квартир осуществляется от обособленного ВРУ, в котором оборудованы узлы технического учета электроэнергии. От ВРУ в квартиру проложен постоянный питающий кабель, рассчитанный на передачу разрешенной расчетной мощности для конкретной квартиры. На период производства строительных работ в квартирах установлены щиты механизации для подключения временного освещения и электроинструмента. Внутреннее электроснабжение квартиры, включая вводно-распределительный щит, выполняется Собственником (после согласования проекта с управляющей компанией, в т.ч. расчетный узел учета электроэнергии).

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются устройства этажные распределительные модульные с ящиком учетно-распределительным на каждую квартиру. В щитах смонтированы аппараты защиты (в т.ч. автоматический выключатель дифференциального тока) и приборы учета на каждый апартамент. От этажных распределительных щитов в квартиры проложен постоянный силовой питающий кабель, согласно проектной расчетной мощности.

На период проведения строительных работ, для подключения переносного электроинструмента и временного освещения, в квартирах установлены щитки механизации ЩК(ЩМ). Электроснабжение внутри квартиры, включая электрический щит, выполняется Собственником (после согласования проекта с управляющей компанией).

Счетчик рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или меняться на новый (см. паспорт).

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

Для проверки работоспособности УЗО рекомендуется один раз в месяц проводить его тестирование. Тестирование проводится нажатием на кнопку «ТЕСТ», расположенную на корпусе прибора, при этом исправный прибор должен отключиться.

ВНИМАНИЕ! Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика должно выполняться только уполномоченным представителем гарантирующего поставщика электроэнергии.

В квартирах установлены щиты механизации, укомплектованные электрическими автоматами для временного освещения и для механизации отделочных работ. Автоматические выключатели могут быть заменены на аналогичные с теми же техническими характеристиками.

Быстродействующий защитный выключатель (УЗО) устанавливается в закрытых электрощитах в общеквартирном коридоре на каждом этаже для каждой квартиры. УЗО – это устройство защитного отключения, обеспечивающее защиту от токов утечки.

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

- ♦ защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- ♦ предотвращение от пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- ♦ защиту от перегрузки и короткого замыкания.



Рис.4

Напряжение в квартиру подается с помощью автоматического выключателя одно/трехполюсного, установленного в ЩРЭ (щите этажном) и вводного рубильника в ЩК (щите квартирном), а на определенную группу потребителей в квартире, при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение «ВКЛ».

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на котором произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели.

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

При устройстве электрических сетей использованы следующие типы кабелей: кабель с медными жилами ВВГнг-LS, кабель с алюминиевыми жилами АВВГнг-LS – линии общедомовых нагрузок, квартирных стояков, разводки квартирных потребителей ВВГнг-LS.

Групповые электрические сети для лестничных клеток, коридоров, вводы в квартиры, жилые комнаты, кухни, санузлы проложены в трубах ПВХ в монолитных перекрытиях и стенах, в перегородках и в гофротрубах.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется заземляющая жила питающих электрокабелей, выходящая на контур заземления ГРЩ. Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов - установлена коробка на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, металлических труб водопровода, канализации, вентиляционных коробов.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, технического подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

Рекомендации по эксплуатации:

♦ в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления. Данные работы должны выполняться квалифицированным электротехническим персоналом;

♦ проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

♦ эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Технологический регламент по замене квартирных электросчетчиков, находящихся на гарантии:

В случае выхода из строя квартирного электросчетчика, находящегося на гарантии, собственнику квартиры необходимо:

1. Обратиться к Гарантирующему поставщику электроэнергии с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.
2. Обратиться с соответствующим заявлением к застройщику.
3. Обеспечить доступ электрика в квартиру в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;
- отсутствия паспорта на электросчетчик;
- наличия изменений в электрической схеме квартиры, а также переносе либо заглублении квартирного щитка.

При выявлении выше перечисленных факторов все работы по ремонту или замене электросчетчика производятся за счет собственника квартиры или помещения.

ВНИМАНИЕ:

● **Запрещается** одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру – 10кВт и на нежилое помещение – 5кВт.

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

● **Не допускается** устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки 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.

● Выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту **запрещается**.

● **Не допускается** использование электроплит для обогрева помещений.

● **Не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

● Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей и труб отопления в полах (смотреть исполнительные схемы).

7.2. Системы связи

Подключение квартир к сети **интернет, телефонии, телевидения** осуществляется в стояке, за счет Собственника, по договору с провайдером услуг связи.

Телефонизация:

В Вашем доме предусмотрена 100% телефонизация квартир, которая обеспечивается путем использования технологии цифрового абонентского доступа.

Распределительные коробки с плитами смонтированы в УЭРМС, установленных поэтажно. Комплексная сеть (телефон, компьютер, интернет).

Радиофикация:

Ваш дом подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания ГО ЧС– сигнал передается по проводам.)

Телевидение:

В Вашем доме предусмотрена система коллективного приема кабельного телевидения с диапазоном рабочих частот 17 – 862 МГц.

Контроль доступа (домофонная связь):

Система предназначена для: ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов.

Двери входных групп оборудованы приводами для автоматического открывания. Доступ в подъезд осуществляется по магнитному ключу системы домофонной связи. Магнитный ключ прошивается и выдается управляющей компанией. Вход посетителей в подъезд осуществляется через аудио/видеодомофон путем связи с жильцом. Жилец может принимать звонки с вызывной панели домофона через аудио-видео-абонентское устройство связи (приобретается дополнительно).

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

ВНИМАНИЕ: Запрещается самостоятельно открывать дверь при активированном электроприводе двери, это может привести к поломке электропривода.

Эксплуатация системы:

При поступлении звукового сигнала на квартирное переговорное устройство (КПУ) абонент должен принять решение по проходу посетителя в подъезд:

- ♦ «Запрет на вход» - установить обратно трубку на место в держатель КПУ;
- ♦ «Разрешение на вход» - нажать кнопку на трубке;

ВНИМАНИЕ: Ремонтные работы КПУ разрешается выполнять только представителям специализированной организации. При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.



Рис. 5 Внешний вид и органы управления блока.

Вызов абонента:

Вызов абонента осуществляется набором на клавиатуре его номера, который отображается на дисплее. При ошибке надо нажать кнопку «СБРОС» и повторить набор номера. После нажатия кнопки «ВЫЗОВ», в переговорное устройство абонента поступает тональный сигнал вызова. Снятие абонентом трубки переговорного устройства, приводит к прекращению сигнала и установлению режима связи между посетителем и абонентом. Дистанционное открывание электрозамка производится нажатием кнопки «КЛЮЧ» примерно на 1-2 сек. на переговорном устройстве абонента.

Открывание электрозамка «ключом»:

Для этого необходимо приложить ключ к считывателю, расположенному на лицевой панели блока вызова.

Для выхода из подъезда необходимо нажать на кнопку открывания двери, расположенную на внутренней стороне малой створки.

Правила подачи заявок на ремонт:

Вызов представителя Исполнителя для ремонта установленного оборудования осуществляется посредством подачи заявки в диспетчерский отдел. Заявка на вызов представителя Исполнителя подается жильцом жилого дома, в подъезде которого установлена данная система.

График приема заявок Исполнителем, время приема и контактные данные размещаются на информационном стенде в лифтовом холле 1-ого этажа.

При подаче заявки пользователь в обязательном порядке должен указать следующие сведения: полный адрес жилого дома (улица, № дома, № корпуса, № подъезда, № квартиры, Ф.И.О. заявителя, контактный телефон, подробное описание неисправности).

В случае несоблюдения пользователем всех выше указанных требований к оформлению заявки на вызов специалиста для выполнения ремонтных работ, заявка считается не принятой, а претензии по поводу несвоевременного устранения неисправности Исполнителем не принимаются.

7.3. Вентиляция

В жилом доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки с климатическим клапаном инфильтрации, либо через специальные устройства, установленные на верхних этажах бытовые вентиляторы с обратным клапаном.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.

Не допускается присоединение к воздухораспределительным отверстиям вентиляции в кухнях и санузлах каналов с установленными на них вентиляторами.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически следует осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через специальные устройства (см. гл. 6.1). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

ВНИМАНИЕ:

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. **В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри квартиры происходит образование плесени.**

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах – не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2012 (акт. ред. СНиП 23-02-2003) «Тепловая защита зданий». Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилое помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. **Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.**

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии с СП 50.13330.2012 (акт. ред. СНиП 23-02-2003) «Тепловая защита зданий» п. 4.3 в холодный период года в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

Режим	Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С		
	до 12	свыше 12 до 24	свыше 24
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60	Свыше 40 до 50
Влажный	Свыше 75	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60
Мокрый	-	Свыше 75	Свыше 60

Очень важную роль играет так называемая «точка росы». «Точка росы» - это температура, при которой выпадает конденсат (влага из воздуха превращается в воду). Температура выпадения конденсата зависит напрямую от влажности внутри помещений и температуры воздуха в нем. Так при понижении температуры на поверхности остекления ниже

«точки росы» окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: - на стеклопакетах окон (окно «плачет»); - на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); - на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления дома, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;

- непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха оконного блока;

- непрерывно - при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно - после купания, влажной уборки, ремонта.

7.4. Центральное отопление

Источником теплоснабжения жилого дома является крышная котельная системы отопления жилого дома – независимая, теплоноситель от крышной котельной до коллекторных узлов на этажах подается по стоякам.

В коллекторных узлах установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики). Каждая квартира является отдельным потребителем.

Теплосчетчик представляет собой автономное устройство, состоящее из датчика расхода, датчиков температуры и вычислителя.

На лицевой панели теплосчетчика приводится:

- тип прибора;
- заводской номер;
- диапазон рабочих температур;
- условные диаметр и давление;
- тип термопреобразователя сопротивления;
- место установки термопреобразователя сопротивления;
- максимальный, номинальный и минимальный расходы.

Теплосчетчики предназначены для измерения и регистрации тепловой энергии (количества теплоты), объема теплоносителя и других параметров теплоносителя в закрытых водяных системах отопления. Теплосчетчик используется как средство коммерческого учета тепловой энергии в квартирах.

Теплосчетчик находится на границе ответственности собственника квартиры и должен проходить обязательную метрологическую поверку согласно п. 14 «Правил коммерческого учета

тепловой энергии, теплоносителя» (утв. постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034) по истечении определенного периода эксплуатации (см. паспорта). **Без проведения проверки индивидуальные счетчики тепловой энергии, на основании п. 80 Постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», к использованию не допускаются.**

Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (РЕХ), проложенные в теле стяжки пола в МОП и по полу квартиры в защитной теплоизоляции.

Границей раздела балансовой принадлежности разводящих горизонтальных трубопроводов и эксплуатационной ответственности сторон от распределительных коллекторов является запорная арматура.

В качестве нагревательных приборов применяются стальные панельные радиаторы «Ростерм» с нижней подводкой теплоносителя.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее чем в нижней) является нормальным для принятой системы отопления и не свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов. Признаком завоздушивания является холодный радиатор.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Радиаторные терморегуляторы гарантируют необходимое распределение воды по всей системе отопления. При этом даже самые удаленные радиаторы будут обеспечивать требуемую подачу тепла в помещении.

Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления, необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского.



ВНИМАНИЕ! Не скручивайте воздухосборник, без него в Вашей квартире отопление завоздушится и система отопления работать НЕ БУДЕТ.

ВНИМАНИЕ! Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без получения соответствующих разрешений в установленном порядке от УК не допускается согласно статьям 26, 28 действующего Жилищного кодекса, а также действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (далее по тексту – Правила), утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

Рекомендации по эксплуатации:

♦ с началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в управляющую компанию;

♦ перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

♦ не следует закрывать конвектора вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

♦ работы, нарушающие целостность полов следует проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов системы отопления.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается** оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них).
- **Запрещается** 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.
- **Запрещается** устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы.
- **Запрещается** полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период.
- **Не допускается** заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях.
- **Не допускается** установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- **Не допускается** полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

Схема холодного водопровода однозонная с нижней разводкой.

Система горячего водоснабжения, закрытая с циркуляцией, стояки из оцинкованных стальных труб

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

Границей раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон на подводках в каждую квартиру от стояков холодной и горячей воды является запорная арматура.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры с 2 по 11 этажи установлены регуляторы давления РДВ15-2А-ФМ холодной и горячей воды и с 12 по 15-16-17 (в зависимости от подъезда) фильтр сетчатый, счетчики расхода холодной и горячей воды.

Приборы учета воды (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды) предназначены для измерения объема холодной питьевой и горячей воды. Необходимо знать, что регуляторы и счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны проверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта).

Разрешается замена дюльщиками (собственниками) регуляторов давления холодной и горячей воды на другой тип, при этом гарантия на остальные элементы системы ГВС и ХВС сохраняются.

Без проведения поверки индивидуальные счетчики, на основании п. 80 Постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», к использованию не допускаются.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды, либо смене места установленных приборов учета воды, необходимо обратиться в УК для согласования:

- типа приборов учета;
- схемы установки приборов учета (на основе проектной организации) с учетом возможного изменения схем внутриквартирного водопровода и системы горячего водоснабжения;
- требований к монтажу приборов учета и порядку проведения испытаний.

Приемка приборов учета воды осуществляется УК в лице его ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы приборы учета.

При приемке проверяются:

- соответствие типа приборов учета и исполнение трубопроводов согласованной схеме;
- соответствие заводского номера прибора указанному в паспорте;
- соответствие направления потока измеряемой среды указателю на корпусе;
- паспорта на приборы учета;
- сертификат Госстандарта (отметка о наличии сертификата Госстандарта в паспорте);
- свидетельство о первичной метрологической поверке (отметка в паспорте прибора), срок действия которой не должен превышать 1/3 межповерочного интервала.

Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику жилых помещений. После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляются за счет средств собственника.

Меры безопасности:

- приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности;
- монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

Образец заполнения показаний индивидуальных приборов учета

ХВС		ГВС	
			
Адрес: _____, ДОМ _____ К _____ КВ _____			
ХВС 1	0 0 0 1 1	ХВС 2	
ГВС 1	0 0 0 0 5	ГВС 2	
		Дата:	_____ 20____
		Подпись	_____

Показания записываются в метрах кубических (**первые пять черных цифр**). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в квартире. Если счетчиков по одному – заполняются графы ХВС1 и ГВС1, а в графах ХВС2 и ГВС2 ставится прочерк.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в общеквартирных коридорах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подвале здания. Для внутриквартирного пожаротушения предусмотрены внутриквартирные пожарные краны установленные на стояках холодного водоснабжения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах и ваннах (полипропиленовые трубы) и доступна для обслуживания. В местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия

под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен раструб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

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:

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы и смеси;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр.;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, ватные тампоны, подгузники;
- наполнители для кошачьих туалетов;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

Для возможности осмотра и ремонта арматуры и трубопроводов водоснабжения, и канализации должен быть обеспечен свободный доступ в шахты, в которых проходят стояки.

Рекомендации по эксплуатации:

- ◆ содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- ◆ не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- ◆ оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- ◆ оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- ◆ для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- ◆ для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- ◆ при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- ◆ осуществлять крепление элементов распределительных коллекторов системы ХГВС с соблюдением вертикали монтажа трубопроводов (во избежание неконтролируемых нагрузок на резьбовые соединения узлов учета).

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается красить** полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.
- **Не допускается выливать** в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- **Не допускается бросать** в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.
- **Не допускается** непроизводительный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру;
- **Не допускается чистить** поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки.
- **Не допускается использовать** санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- **Запрещается** перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.

- **Запрещается** переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять настройки регулятора давления.
- **Не допускается** демонтаж, предусмотренной проектом, отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- **Не допускается** нарушение пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения.
- **Не допускается** демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, а также занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенце-сушителя.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации обязательно следует предусмотреть лючки доступа (осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500х400 мм.

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 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом.

Жилой дом не оборудован мусоропроводом. Вынос мусора осуществляется в установленные на улице специальные мусорные баки.

ВНИМАНИЕ:

Мусор должен быть упакован в мешки, коробки или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

7.7. Кондиционирование квартир

Системы кондиционирования (наружные блоки, внутренние блоки, фреоновые провода) закупаются и монтируются собственниками после ввода объекта в эксплуатацию. Наружные блоки кондиционирования устанавливаются в специальные корзины, размещённые на фасаде здания. Для отвода конденсата предусмотрены стояки КЗ: на балконах и в теле навесного вентилируемого фасада.

Запрещается располагать наружные блоки кондиционирования вне специально предназначенных для них фасадных корзинах и специально отведённых местах.

8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

- ◆ Металлические ограждения лоджий (балконов, террас, веранд) через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины.
- ◆ Если на лоджиях (балконах, террасах, верандах) посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений.

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

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

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

♦ Парковка автотранспорта на газонах и тротуарах **запрещена**.

ВНИМАНИЕ:

● **Не допускается** размещать на лоджиях и балконах тяжелые предметы, а также загромождать их предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т.п.).

● **Не допускается** хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

● **Не допускается** курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.

● **Не допускается** в первые два года эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен). (Требование правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170).

● **Не допускается** на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

● **Не допускается** самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий.

● **Не допускается** изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте дома во время строительства, при их ремонте и замене.

● **Не допускается** крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажштоков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

● **Не допускается выполнение** в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Действия и ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время:

К таким действиям относятся нарушения, подпадающие под определение административных правонарушений, а именно:

а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;

б) крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;

в) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);

д) производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;

ж) совершение иных действий.

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории Московской области определяется Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» и Закон Московской области от 04.05.2016 N 37/2016-ОЗ «Кодекс Московской области об административных правонарушениях».

К таким помещениям и территориям относятся:

- квартиры жилых домов;

- подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования жилых домов;
- придомовые территории.

9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Жилой дом, как 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, направленных на обеспечение 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, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком.

♦ **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл, незадымляемую лестничную клетку.

♦ **Первичных средств пожаротушения.** В зданиях выше 12 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенный в пожарных шкафах в общеквартирных коридорах каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Жилые здания высотой более 28 метров оборудуются системой противодымной вентиляции. Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общеквартирном коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. 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. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в общеквартирных коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в квартирах, межквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно ИПР 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.

♦ **Комплекс систем пожарной безопасности объекта.**

Дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию и на «Пульт 01» в пожарную часть.

В помещениях установлены элементы автоматической пожарной сигнализации. В коридорах, на стене у входной двери, устанавливаются ручные пожарные извещатели и тепловые пожарные извещатели на потолке, которые подключены к единой системе автоматической пожарной сигнализации всего дома. А также в жилых комнатах устанавливаются автономные

дымовые пожарные извещатели, которые работают на батарейках (обязанность своевременной замены батареек возлагается на собственника помещения).

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей, установленных в межквартирных коридорах и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

При поступлении сигнала о пожаре в автоматическом режиме, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, прихожих помещений или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;
- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются система дымоудаления;
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
- лифты опускаются на первый посадочный этаж и открывают двери. Разрешена работа только противопожарных лифтов и только сотрудниками МЧС.
- отключается система вентиляции.

ВНИМАНИЕ:

• **Не допускается** снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности. В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ, обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа противопожарных датчиков без обрыва существующего шлейфа пожарной сигнализации.

• **Запрещается** загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

• Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию или балкон в квартирах. **Запрещается** отделка лоджий и балконов изнутри сгораемыми материалами и загромождение их сгораемыми предметами.

ВНИМАНИЕ: В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в Вашей квартире и самовольного удаления пожарных датчиков, собственник квартиры несет полную ответственность за причинение вреда своему имуществу и имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

Особенности поведения жильцов при пожаре в зданиях повышенной этажности:

Каждый жилец должен:

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

♦ не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;

♦ не заменять на балконах и лоджиях межквартирные легкие перегородки 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;

♦ до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;

♦ сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;

♦ приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения возгорания необходимо:

• проложить от пожарного крана к очагу возгорания рукавную линию с пожарным стволом;

• открыть пожарный кран, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

При задымлении здания необходимо:

• позвонить в пожарную охрану;

- если позволяет концентрация дыма, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;
- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон (лоджию), плотно 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 или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- ◆ если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

Меры профилактики пожаробезопасности.

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

Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

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

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники и приборов, после использования их следует отключать от розетки.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Запрещается оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п.

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон. Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. **Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.**

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки и розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;

- запах горячей резины или пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение изоляции электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Причинами возникновения пожаров в жилых помещениях являются также шалости детей с огнем, неосторожность и беспечность при курении, а также и другие причины:

- хранение в квартире большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
- сушка белья вблизи электронагревательных приборов;
- отопление замерзших труб открытым огнем;
- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстровоспламеняющихся предметов;
- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
- загромождение лестничных площадок, проходов, чердаков, подвалов, балконов (лоджий) различными вещами и предметами.

Как действовать, 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, форточки и вентиляцию;
- ♦ выключите свет и электроприборы;
- ♦ слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

10. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также от действий третьих лиц.

Требования по гарантии могут быть предъявлены в пределах гарантийного срока, установленного законодательством о долевом строительстве.

Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:

- ♦ заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, помещения;
- ♦ регулировка хода окон и дверей один раз в течении первого года эксплуатации (в случае отсутствия нарушений правил эксплуатации);
- ♦ устранение недостатков/скрытых дефектов стен и полов;
- ♦ устранение недостатков/скрытых дефектов монтажа систем электроснабжения, водо- и теплоснабжения, отопления, телефонизации и иных систем, а также предусмотренного проектом оборудования;
- ♦ устранение брака технологического и инженерного оборудования в течении гарантийного срока;
- ♦ устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

Порядок гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию или напрямую Застройщику (в канцелярию), сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта первичного осмотра.

3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании.

4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом первичного осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.

5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.

6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- ♦ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке квартиры/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- ♦ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения) или ее частей;
- ♦ собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- ♦ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- ♦ выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником квартиры/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- ♦ износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- ♦ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- ♦ собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- ♦ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- ♦ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- ♦ собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- ♦ необоснованное завышение требований к качеству.

С подробной информацией о предоставлении услуг УК можно ознакомиться на официальном сайте - <https://msk.y-service.site/>

- 1. Адрес электронной почты – yservis.vsk@etalongroup.com**
- 2. Телефон Управляющей компании ООО «Ю Сервис»: +7 (495) 134 13 55**
- 3. Круглосуточная диспетчерская служба: +7 (495) 134 13 55**

Контакты руководства УК размещены на сайте УК.

Контакты постпродажного обслуживания:

Сайт https://etalongroup.ru/pages/for_clients/

Адрес электронной почты - RC_OPO@etalongroup.com

Телефоны аварийной службы, паспортной службы, службы эксплуатации размещаются на информационных стендах.

ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Экстренная помощь:

Пожарная охрана - 01

Единый телефон службы спасения – 112

Полиция – 02

Скорая помощь – 03

Мособлгаз – 112

