

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации объекта долевого строительства
(квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом
доме

**Российская Федерация, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург,
город Екатеринбург, улица Машинная, дом 31и**

Екатеринбург,
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	12
6.1. Оконные блоки.....	12
6.2. Двери	15
6.2.1. Металлические двери.....	16
6.2.2. Деревянные 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	22
7.4. Центральное отопление	24
7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование	26
7.6. Кондиционирование квартир.....	30
8. Санитарно-эпидемиологические требования	34
9. Требования пожарной безопасности	35
10. Гарантийное обслуживание	39
11. Экстренные телефоны	41

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон Суомен Ранта»
Адрес местонахождения:	620135, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Красных командиров, д. 23, офис 201
Режим работы:	Понедельник – четверг с 9:00 до 18:00 Пятница с 9:00 до 17:00 Перерыв на обед с 12:00 до 13:00 Прием по предварительной записи
Телефон, факс, электронная почта	Тел.+ 7 (495) 378-88-24 RC_OPO@etalongroup.com
ОГРН/ИНН	1206600024454 / 6686125080

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 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, 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.

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

Конструктивная схема жилых секций многоквартирного жилого дома – комбинированная схема с железобетонными несущими стенами и простенками, с необходимыми диафрагмами жесткости – монолитными стенами лестнично-лифтового узла и монолитными железобетонными плитами перекрытий.

Несущими конструкциями многоэтажного многоквартирного двухсекционного жилого дома с монолитным железобетонным каркасом и штукатурным фасадом со встроенными помещениями являются:

- железобетонные фундаменты – свайные на фундаментной плите толщиной 750 мм. Материалы - бетон класса В30 F100 W4, арматура класса А500С;
- стены внутренние и наружные, лестнично-лифтовой узел, простенки, пилоны – монолитные железобетонные из бетона класса В30 F150 W8 (ниже отметки 0,000), выше отметки 0,000 – из бетона класса В25 F100 W4, арматура класса А500С и А240;
- плиты перекрытий – монолитные железобетонные, безбалочные, толщиной 200 мм из бетона класса В30 F150 W8 (ниже отметки 0,000), выше отметки 0,000 толщиной 180мм – из бетона класса В25 F150 W4, арматура класса А500С и А240.

Кровля – рулонная (Технониколь Унифлекс) с внутренним водостоком. Ограждение кровли высотой не менее 1200 мм (парапет + металлическое ограждение).

Лоджии и балконы в квартирах остекленные.

Остекление балконов из алюминиевого профиля "СИАЛ КП40" или аналог с заполнением однослойным остеклением и раздвижным открыванием створок (не менее 50% площади остекления).

В составе конструкции витражей лоджий имеется защитное ограждение высотой не менее 1,2 м от уровня чистого пола. В составе защитного ограждения на высоте 1,2 м предусмотрен горизонтальный поручень (рассчитанный на восприятие горизонтальных нагрузок не менее 0,3 кН/м).

На остекленных балконах с кирпичным ограждением высотой 0,8 м, на высоте 1,2 м предусмотрен горизонтальный поручень (рассчитанный на восприятие горизонтальных нагрузок не менее 0,3 кН/м).

Заполнение одной из створок витража должно быть выполнено безопасным стеклом (разбивающимся без осколков) с маркировкой.

Внутренние стены и перегородки, перегородки санузлов:

- Перегородки межквартирные, между квартирами и межквартирным коридором - силикатный пустотелый блок "Поревит" СБПу180-М150/Ф50/1.4 ГОСТ 379-1015 толщиной 180 мм;

- Перегородки внутри квартир - кладка из силикатных полнотелых перегородочных плит "Поревит" СППо-80-М150/Ф50/1.8 ГОСТ 379-2015. Перегородки санузлов квартир, дополнительная к межквартирной перегородка в помещении санузла, которое соседствует с жилой комнатой соседней квартиры - кладки из силикатной перегородочной плиты "Симат" СППу М125-М150/1.6 (498x120x249) ГОСТ 379-2015 толщиной 115мм.

Наружные стены самонесущие:

тип 1:

- Камень керамический крупноформатный POROKAM, ГОСТ 530-2012, ТУ 5741-021-05297720-2013, либо аналог - 200 мм.

- Минераловатные плиты на синтетическом связующем в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы - 150 мм.

- Декоративная цветная штукатурка в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы/ Керамическая ("клинкерная") плитка в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы "Sto Therm Keramik" (либо аналог) - 10/20 мм.

тип 2:

- Камень керамический крупноформатный POROKAM, ГОСТ 530-2012, ТУ 5741-021-05297720-2013, либо аналог - 250 мм.

- Минераловатные плиты на синтетическом связующем в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы - 100 мм.

- Декоративная цветная штукатурка в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы - 10 мм.

тип 3:

- Монолитный железобетон - 200 мм.

- Минераловатные плиты на синтетическом связующем в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы - 150/140 мм.

- Декоративная цветная штукатурка в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы/Керамическая ("клинкерная") плитка в составе сертифицированной фасадной теплоизоляционной системы "Sto Therm Keramik" (либо аналог) - 10/20 мм.

Ограждающие стены балконов - кладка под расшивку швов из кирпича керамического пустотелого - КР-р-пу 250x120x88/1.4НФ/150/2,0/50/ ГОСТ 530-2012, 2 верхних ряда кладки из полнотелого кирпича. Марка цементно-песчаного раствора М150.

Кладка армирована сеткой d=3Bp-1 с ячейками 50x50, с шагом 500мм (каждые 5 рядов кирпичной кладки).

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

Собственник квартиры (помещения) обладает долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Распоряжение общим имуществом осуществляется с согласия всех собственников помещений многоквартирного 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 ремонт 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 легкоъемные конструкции, ревизионные люки.

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. Вертикальная коммуникация в доме осуществляется на трёх лифтах Sword (в каждой секции):

- 1 лифт Sword модель S700P (канат) грузоподъемностью 1000 кг;
- 2 лифта Sword модель S700P (канат) грузоподъемностью 450 кг.

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт продолжает работать по вызовам, начиная с вызова, произведённого с самого верхнего этажа.

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.

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.

♦ 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 Администрацией города Екатеринбург 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 антенн не допускается:

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

Размещение индивидуальных видеокамер наружного наблюдения на фасаде, 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 соответствовать времени, установленному Законом Свердловской области от 14.06.2005 N 52-ОЗ «Об административных правонарушениях на территории Свердловской 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, исключаящую 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 управляющей организации 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 металлопластиковые окна ПВХ. Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ.

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 приводит к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока;
- демонтированы клапаны микропроветривания, обеспечивающие циркуляцию воздуха в квартире.

Оконные и балконные блоки 5-ти камерного профиля "Rehau" с заполнением двухкамерным стеклопакетом (с одним 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**).

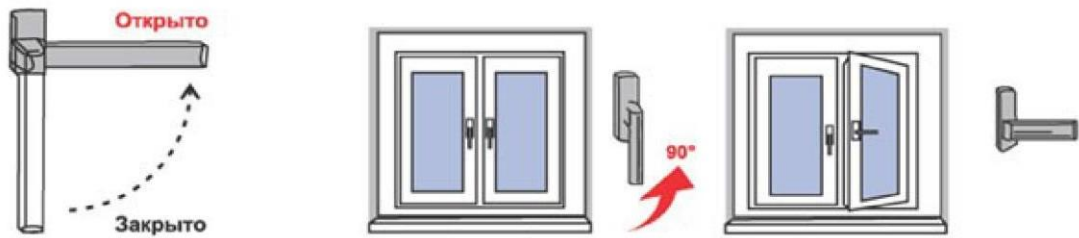


Рис. 1

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**).

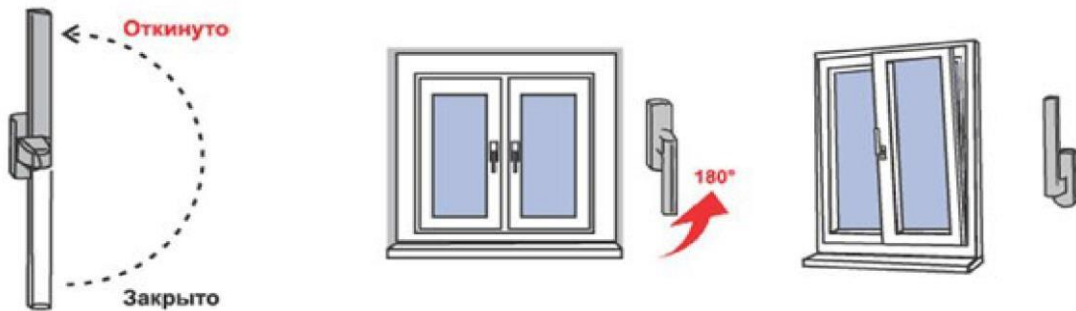


Рис. 2

3. Для запирания 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**).

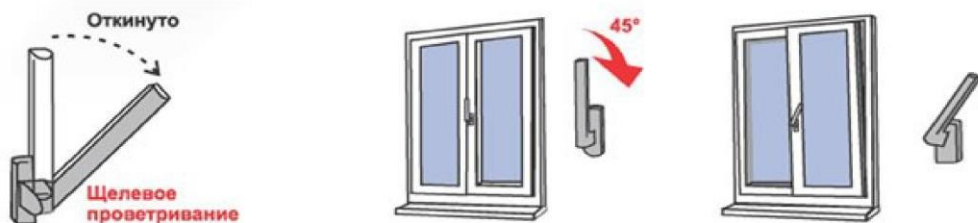


Рис. 3

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, согласно сезонного режима, 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/избыточная влажность	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

6.2. Двери

Двери входные в квартиры – Блок дверной стальной по ГОСТ 31173-2016. Цвет RAL 7024

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы. В том случае, если входная дверь устанавливалась специалистами, то в процессе ее эксплуатации потребуются 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:

- несмотря 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 замков, цилиндры и другие механизмы (для смазочных работ можно применить 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 пределах срока гарантии завода изготовителя.

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.

6.2.2. Деревянные двери

Рекомендации по эксплуатации:

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

Во всех остальных случаях следует руководствоваться рекомендациями производителей, монтажных и сервисных организаций.

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 в предусмотренном порядке, в том числе с Управляющей организацией.

♦ 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 в предусмотренном порядке, в том числе с Управляющей организацией.

Конструкции ограждений лоджий выполнены из алюминиевых 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

В Вашей квартире смонтирована скрытая (в том числе замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполнена кабелем с медными жилами ВВГнг(А)-LS, в соответствии с СП256.1325800-2016, проектом.

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ. В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру и приборы учета расхода электроэнергии.

Прибор учета расхода электроэнергии 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.

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (ЩК) – монтажный бокс. В щитах смонтированы аппараты защиты, включая устройства защитного отключения – УЗО.

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.

В ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП). К корпусу ванны или поддона душевой присоединен медный провод сечением 4мм² к специальной колодке системы ДУП.

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

На DIN-рейках установлены на вводе селективное УЗО 63А/100мА, на отходящих группах автоматические выключатели (I_p – 10А) на осветительные сети, (I_p – 16А) на розеточные сети и УЗО 40А/30мА, автоматические выключатели (I_p – 40А) на электроплиту. На розеточные сети влажных помещений предусмотрена установка автоматического дифференциального выключателя С16А/30мА. В квартирах установлены розетки с защитным контактом и защитными шторками.

Устройство защитного выключения (УЗО) устанавливается в ЩК в каждой квартире. 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 повреждении 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, установленного в ЩРЭ (щите распределительном этажном) и вводного УЗО (Устройство защитного отключения) 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.

Групповые электрические сети квартиры, жилые комнаты, кухни, санузлы проложены в трубах ПНД в монолитных перекрытиях и стенах, в перегородках в штробах.

При разработке схем квартирных щитков:

- электроплита и розетка кухни запитаны самостоятельными линиями;
- установлены УЗО/дифференциальные автоматы) на ток 30 мА для розеток комнат и кухни, для ванной комнаты используется отдельный автоматический диф. выключатель;

В квартирах выполнена установка:

- розеток в ванных комнатах со степенью защиты IP44, высота установки 1,0 м от уровня пола;
- в жилых комнатах высота установки розеток 0,3 м от уровня пола;
- на кухне – 1.1 м в районе рабочей зоны и 0,3 м в прочих местах и разъем для подключения электроплиты – 0,3 м.

Трассы всех проводок 230В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов - установлена коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, металлических труб водопровода, канализации, вентиляционных коробов.

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 электросчетчиков, находящихся на гарантии:

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

1. Обратиться к Гарантирующему поставщику электроэнергии с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта (квартирные ПУ и общедомовые ПУ коммерческого учета).

2. Обратиться с соответствующим заявлением к застройщику (общедомовые ПУ технического учета).

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 вышеперечисленных 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 (10 кВт).

• Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 230 В и частоту сети 50 Гц.

• Не допускается устраивать штрабы (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

Радиофикация:

На объекте предусматриваются трассы разводки для сетей связи провайдера и радиофикация (РФ). Прокладка провода от этажного распределительного щитка до квартиры и установка розетки выполняется по заявке жильцов за счет оператора связи.

Телевидение и интернет:

Абонентские сети телевидения и интернет выполняются по заявкам собственников помещений оператором связи. Прокладку распределительных участков сети оператор производит за счет собственных средств.

Подключение квартир к сети телевидения осуществляется по заявкам абонентов.

Контроль доступа (домофонная связь):

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

Система позволяет:

- осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем, разрешать вход в подъезд используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве (КПУ);

- домофонная связь имеет возможность транслировать видеоизображение.

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

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

Приток в помещениях жилых комнат – естественный, осуществляется через оконные створки в режиме микропроветривания и с помощью приточных клапанов инфильтрации воздуха КИВ. Вытяжка предусмотрена принудительная из кухни, ванных комнат и туалетов. Вентиляционные отверстия закрываются диффузором.

В качестве вентканалов применены ж/б блоки инженерных коммуникаций (БИК).

Для регулировки воздушных потоков, проходящих по воздуховодам, в системе установлены дроссельные заслонки или решетки с клапаном расхода воздуха.



(дроссельная заслонка)



(диффузор)

Регулирование расхода воздуха производится поворотом штока. Замер расхода воздуха осуществляется подрядной организацией на этапе пуско-наладочных работ при помощи специального измерительного прибора - анемометра. Расчет воздухообменов выполнен в соответствии с требованиями СП54.13330, СП60.13330, а объем проходящего через дроссель-клапаны воздуха в единицу времени уже отрегулирован и Вам нет необходимости делать регулировку.

Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Запрещается регулировать дроссель-клапаны во избежание разбалансирования системы вентиляции.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.

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

ВНИМАНИЕ:

Для постоянного воздухообмена в квартире необходимо держать оконную фурнитуру в режиме микропроветривания (при отсутствии клапанов КИВ). При наличии клапанов КИВ необходимо регулировать поток проходящего через него воздуха при помощи рукоятки на оголовке клапана или специального шнура, если клапан расположен высоко. На оголовке клапана расположена шкала, указывающая на степень открытия клапана. Без притока свежего воздуха работа системы вытяжной вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире. **В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри квартиры происходит образование плесени.**

Необходимо использовать на кухне вытяжку с рециркуляцией воздуха и угольными фильтрами. Запрещается подключать вытяжку и др. вентиляторы к каналу-спутнику общеобменной вентиляции, т.к. они создают избыточное давление в сборном канале с передачей посторонних запахов в смежные квартиры по стояку (п. 7.3.7, 7.1.10 СП 60.13330).

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии практически не пропускают воздух. (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 «запотеет 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, °C		
	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 также 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 - 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

Схема присоединения системы отопления жилого дома — независимая, через теплообменник, установленный в тепловом пункте, расположенный в подвале. Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным 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 поверки 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-А), проложенные в теле стяжки пола в теплоизоляционных трубках.

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 KV с нижним подключением.

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.

Значения температуры настроечной шкалы термостатической головки

Задание	0	*	1	2	3	4	5	6
°C	1	6	11	14	17	20	23	26

Температурная шкала показывает взаимосвязь между обозначениями на ней и комнатной температурой. Указанные величины температуры являются ориентировочными, так как фактическая температура в помещении может отличаться от температуры воздуха вокруг термoeлемента и зависит от условий его размещения.

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! В системе отопления постоянно поддерживается повышенное давление, и при его скручивании возможно затопление квартиры теплоносителем.

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.

В случае отсутствия прогрева радиаторов 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. и электрических кабелей.

ВНИМАНИЕ:

• Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять 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°C ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков). В соответствии с п. 5.2 СП 60.13330 в неиспользуемых жилых помещениях следует поддерживать температуру на ниже 15°C.

7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

Схема горячего и холодного водопровода двухзонная с нижней разводкой. Система горячего водоснабжения, закрытая в отопительный период, открытая в межотопительный период, с циркуляцией, стояки из полипропиленовых 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 к коллектору после запорной арматуры установлены фильтры и регуляторы давления холодной и горячей воды. На ответвлениях к квартирам установлены запорная арматура, фильтр сетчатый и регулятор давления (при необходимости), а также счетчики расхода холодной и горячей воды.

Запрещается устанавливать в ниши и коллекторные помещения находящиеся в МОП, дополнительное индивидуальное оборудование на системы ХГВС (магистральные фильтры, системы защиты от протечек и т.п.)

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 поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта). Разрешается замена дольщиками (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 управляющую организацию 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 управляющей организацией 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 Управляющая компания 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.

Проектом предусмотрено устройство хозяйственно-бытовой канализации жилой части – стояки прокладываются в коммуникационных шахтах, с установкой лючков в местах ревизий. Ревизии предусмотрены на 1, 4, 7, 10, 13, 16, 19, 22, 25 этажах, где квартиры расположены с 1 этажа; на 2, 4, 7, 10, 13, 16, 19, 22, 25 в местах, где квартиры расположены со 2 этажа. На Ст. К1-15, Ст. К1-14 начиная с 21 этажа ревизия не устанавливается. При этом система хозяйственно-бытовой канализации жилой части дома К1 состоит как из открытых стояков из полипропиленовых труб, доступных для обслуживания, так и блочных стояков с трубами внутри монолитных блоков с ревизионными отверстиями. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подволок – 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.

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 полотенцесушителя.

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. Кондиционирование квартир

Системы кондиционирования (наружные блоки, внутренние блоки) закупается и монтируется собственниками после ввода объекта в эксплуатацию. Наружные блоки кондиционирования устанавливаются на лоджиях. Внутренние блоки устанавливаются в квартирах.

Запрещается располагать наружные блоки кондиционирования на фасадах здания.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КЛАДОВОЙ

В подвале многоквартирного дома расположены: кладовые, ИТП, насосная, помещение сетей связи, электрощитовая.

Приобретаемая кладовая относится к категории помещений по взрывопожарной и пожарной опасности – ВЗ в соответствии с классификацией, установленной Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Указанная категоричность помещения позволяет осуществлять в кладовых хранение веществ и материалов только с определенными характеристиками, а именно, в помещениях указанной классификации могут обращаться негорючие вещества и материалы, а так же горючие и трудногорючие жидкости, твердые горючие и трудногорючие вещества и материалы (в том числе пыли и волокна), вещества и материалы, способные при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом только гореть.

Данные вещества и материалы могут содержаться в обычных вещах, допускаемых к хранению в кладовых, расположенных в подвальных помещениях многоквартирных жилых домов, указанных в "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы", утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10", а также "СП 31-107-2004. Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий" (одобрен и рекомендован к применению Письмом Госстроя РФ от 28.04.2004 N ЛБ-131/9).

К таким вещам отнесены:

- вещи, предназначенные для обычного хозяйственного использования,
- хозяйственное оборудование и инвентарь,
- продукты, овощи и т.п. (сельхозпродукция),
- спортивный инвентарь.

При этом исключается хранение любых взрывоопасных веществ и материалов, легковоспламеняющихся газов и жидкостей

Хранимые в кладовых вещи и материалы не должны относиться к категории горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей, горючей пыли или волокнам с температурой вспышки не более 28°C, или к веществам, которые могут образовывать

взрывоопасные парогазовоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа, **и (или) вещества и материалы, способные взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом**, в таком количестве, что расчетное избыточное давление взрыва в помещении превышает 5 кПа, а так же образовывать взрывоопасные пылевоздушные или паровоздушные смеси, при воспламенении которых развивается расчетное избыточное давление взрыва в помещении, превышающее 5 кПа.

При использовании кладовых собственники обязаны:

1. соблюдать правила пользования нежилыми помещениями;
2. использовать помещение по назначению;
3. обеспечивать сохранность нежилого помещения (не допускать выполнение в помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче);
4. поддерживать надлежащее состояние нежилого помещения, соблюдать чистоту и порядок в нежилом помещении, подъездах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
5. немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей нежилого помещения или оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию;
6. допускать в заранее согласованное время в нежилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического помещения, оборудования, инженерных коммуникаций, находящихся в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в любое время;
7. при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в управляющую организацию или в аварийную службу;
8. незамедлительно сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях в помещениях общего пользования;
9. соблюдать порядок хранения материальных ценностей: хранение материальных ценностей осуществляется от пола на расстоянии не менее 0,5 м. Подвальные и цокольные этажи зданий, где могут находиться водопроводные или канализационные воды, не использовать под установку, хранение компьютерной и другой дорогостоящей бытовой техники и других личных вещей.
10. своевременно производить очистку пожарного извещателя от пыли. При выдаче извещателем звукового сигнала «Разряд батареи», следует отсоединить от основания корпус и заменить батарею, после чего установить корпус на место.

1.2 При пользовании кладовыми запрещается:

- а) хранить горюче-смазочные и легко воспламеняемые горючие жидкости и газы опасные ядовитые вещества, предметы с неприятным запахом, а также предметы, которые могут стать причиной возникновения пожара в кладовых, на путях эвакуации, в цокольных этажах, в подвальных помещениях.;
- б) снимать вентиляционные решетки и заделывать отверстия, а также перекрывать отверстия предметами, препятствующими поступлению воздуха;
- в) самостоятельно снимать, демонтировать или закрывать (завешивать) автоматические пожарные извещатели;
- г) в случае прохождения инженерных коммуникаций в помещении кладовой самостоятельно вмешиваться в их конструкцию;
- д) хранить продовольственные товары или продукты питания в открытом или негерметичном виде;

е) использовать кладовую для временного или постоянного нахождения животных и проживания;

ж) хранить вещи и материалы, книги и иное имущество подверженное деформации при изменениях влажности и температуры;

з) нарушать режим курения;

При использовании кладовых рекомендуем:

Оборудовать помещение металлическими (для хранения) или деревянными стеллажами с огнестойкой пропиткой.

Владельцы помещений самостоятельно, на свой страх и риск, принимают решение о хранении тех или иных материалов, веществ, предметов таким образом, чтобы обеспечить соблюдение нормативных документов в области пожарной безопасности и в случае нарушения установленных норм и требований могут быть привлечены к административной или уголовной ответственности.

ВНИМАНИЕ! В кладовых запрещается хранить взрывоопасные и пожароопасные вещества и материалы, легковоспламеняющуюся бытовую химию, изделия с наличием горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей, аэрозольную продукцию 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнические изделия.

ВНИМАНИЕ! Запрещается выгораживать помещения кладовых строительными конструкциями перекрывая пространство над кладовой сверху для сохранения возможности вентиляции объема помещения кладовой, в помещении кладовой запрещается устройство мастерских и осуществление прочей подобной хозяйственной деятельности, а также самостоятельное обустройство розеток.

ВНИМАНИЕ! В целях сохранения личного имущества собственников кладовых и минимизации ущерба от последствий, связанных с аварийными ситуациями на инженерных сетях, рекомендуется осуществлять хранение вещей, которые могут быть повреждены в результате воздействия воды, в кладовых на высоте не менее 50 см. от уровня пола (например на стеллажах, полках, подвесах и т.п.).

При выявлении фактов нарушения собственником настоящей инструкции, обязательства по возмещению пострадавшего имущества – прекращаются.

Если вы хотите повесить что-нибудь на стену или потолок, выберите оптимально подходящий для этого способ и тип крепежа.

В ходе эксплуатации периодически проверяйте состояние крепежного соединения, это позволит предотвратить повреждения стеновой и потолочной поверхности, а также самого предмета. Чтобы крепеж не вышел из строя, старайтесь не перегружать его.

Отопление технического подвала с кладовыми не предусмотрено, кроме технических помещений.

Кладовые, в соответствии с проектом, не оборудованы сетями хозяйственно-питьевого водопровода и канализации.

В техническом подвале расположены общедомовые сети хозяйственно-питьевого водопровода (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС), канализации. Сеть хозяйственно-питьевого водопровода тупиковая. Водоразборные стояки и магистрали из

полипропиленовых труб в изоляции. Система горячего водоснабжения закрытая, с циркуляцией, стояки и магистрали из полипропиленовых труб в изоляции.

Стояки и магистрали канализации выполнены из полипропиленовых труб.

В местах присоединения канализационных стояков к магистрали установлены ревизии для прочистки сети, ревизии установлены также на отдельных этажах.

ВНИМАНИЕ! Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки. Канализационный стояк на последнем этаже переходит в вытяжную канализационную трубу, которая выводится выше кровли на 0,15 м.

Сети внутридомового противопожарного водопровода

В техническом подвале расположены транзитные общедомовые сети и оборудование противопожарного водопровода. Система трубопроводов противопожарного водопровода заполнена водой и находится под давлением. В случае возникновения пожара срабатывает пожарная сигнализация, которая извещает о возгорании, задымлении.

ВНИМАНИЕ! Запрещается самостоятельно перекрывать или демонтировать трубопроводы, запорную арматуру, оборудование и пожарные шкафы сетей противопожарного водопровода.

Для возможности осмотра и ремонта регулировочной и запорной арматуры и трубопроводов водоснабжения, и канализации собственник должен обеспечить свободный доступ к коммуникациям.

Для вентиляции кладовок предусмотрены вытяжные системы вентиляции с естественным и механическим побуждением. Выброс отработанного воздуха осуществляется выше кровли.

Расчет воздухообменов выполнен в соответствии с требованиями Сводов Правил, а объем проходящего через клапаны расхода воздуха в единицу времени рассчитан и нет необходимости делать регулировку.

ВНИМАНИЕ! Запрещается вмешательство собственником в конструкцию системы вентиляции, а именно: демонтаж воздуховодов, вытяжных диффузоров и решеток, регулирующих, огнезадерживающих клапанов, установка бытовых вентиляторов. Данные изменения влекут за собой разбалансировку системы вентиляции, возможные перетоки запахов и опрокидывание движения воздуха.

Счетчик электрической энергии для всех кладовых, установлен в ВРУ электропитательной, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных сетях переменного тока.

Счетчик электрической энергии обеспечивает учёт потреблённой энергии на освещение отсеков кладовых и помещений кладовых.

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт счётчика должны производить только организации, уполномоченные на проведение соответствующего вида работ согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Опломбирование и распломбирование счётчика должны производить уполномоченные представители энергосбытовой компании. Снятие показаний с электросчётчика производится сервисной компанией согласно инструкции, прилагаемой к электросчётчику.

Возможные неисправности и способы их устранения указаны в паспорте на электросчетчик.

Техническое обслуживание счетчика производится только в специализированных организациях.

ВНИМАНИЕ! Домовладелец и эксплуатирующая организация несёт ответственность за сохранность пломб на счетчике.

ВНИМАНИЕ! Использование сетей электрического освещения кладовых и мест общего пользования подвала для организации розеточной сети и присоединения электробытовых приборов проектом не предусмотрено!

Меры безопасности:

Приборы учета должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию.

Монтаж и демонтаж приборов учета электроэнергии производится при отсутствии напряжения на вводной кабельной линии кладовой и только после снятия пломб представителями энергоснабжающей организации.

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;
- осуществлять мероприятия по дезинфекции жилых и нежилых помещений

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, детских площадках, около контейнерных площадок, местах прохода людей 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 замене 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 определяется Закон Свердловской области от 14.06.2005 N 52-ОЗ «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области»

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 лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку.

♦ **Первичных средств пожаротушения.** В зданиях выше 12 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах в общеквартирных коридорах каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** 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 обнаружения опасных факторов пожара (задымление). Автоматически, при срабатывании пожарных извещателей (датчиков) системы автоматической пожарной сигнализации, установленных в квартирах, межквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно ИПР установленных в пожарных шкафах, происходит автоматическое срабатывание и включение систем автоматической противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма из поэтажных коридоров и создания подпора воздуха в шахты лифтов.

♦ **Система обнаружения пожара.** Жилые здания высотой более 28 метров оборудуются системой автоматической пожарной сигнализации. Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В коридорах квартир установлены тепловые или дымовые пожарные извещатели, включенные в общий шлейф пожарной сигнализации, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся выделением тепла.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт, находящийся в помещении диспетчерской.

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

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрено опусканием лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только противопожарных лифтов.

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 безопасностью 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.

- не портить и снимать (демонтировать), а также закрывать установленные пожарные извещатели (датчики), пожарные рукава и прочее противопожарное оборудование, относящееся к системе противопожарной защиты.

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.

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, помещений;
- ♦ регулировка хода окон и дверей один раз в течение первого года эксплуатации (в случае отсутствия нарушений правил эксплуатации);
- ♦ фиксация отошедшего плинтуса, наличников, карнизов, настенного крепежа и пр. – один раз в течение первого года эксплуатации дома;
- ♦ ремонт облицовки и отделки стен, полов: трещины, дефекты швов, вздутие покрытий;
- ♦ 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) жильцам необходимо подать заявление в управляющую компанию, в письменном виде на электронный адрес: yservice.ekb@etalongroup.com.

Бланк заявления можно взять:

- на сайте управляющей компании <https://ekb.y-service.site> в разделе «Документы вашего жилого комплекса»;
- в личном кабинете Ю+ <https://y-plus.ru/> в разделе «Информация».
- у управляющего в офисе управляющей организации в жилом комплексе.

Необходимо заполнить все поля бланка заявления:

- укажите юридическое лицо, с которым у вас был заключен договор;
- впишите номер и дату договора;
- разборчиво укажите ваше ФИО, адрес, контактный телефон и электронную почту;
- укажите полностью адрес помещения, где возникла проблема;
- опишите причину обращения и выявленные недостатки.

Заявление пишется разборчивым почерком, также можно заполнить его в электронном виде. Важно – заполненное заявление нужно подписать и отсканировать. Если заявление подписывается уполномоченным представителем, то также необходимо предоставить доверенность на представителя.

2. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки) общего имущества, 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 организацией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома, либо в рамках программы капитального ремонта.

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, отключение радиаторов на длительное время 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 управляющей организации можно ознакомиться на официальном сайте - <https://ekb.y-service.site>

- 1. Адрес электронной почты – Ural-service@etalongroup.com**
- 2. Телефон Управляющей организации ООО «ЮНИТ Урал Сервис»:**
+7 (343) 288-29-88
- 3. Круглосуточная диспетчерская служба:**
+7 (343) 288-29-88
- 4. Контакты руководства УК размещены на сайте УК.**
- 5. Главный офис продаж**
+7 (343) 286-05-05
- 6. Контакты постпродажного обслуживания:**
Телефон контактного центра +7 (495) 378-88-24
Сайт https://etalongroup.ru/pages/for_clients_ekb/
Адрес электронной почты - RC_OPO@etalongroup.com

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

11. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

- Пожарная охрана, единый телефон службы спасения 101**
- Единый телефон службы спасения 112**
- Полиция 102**
- Скорая помощь 103**