

ИНСТРУКЦИЯ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ



в 10-этажном жилом доме

г. Челябинск

Содержание

1. Общие положения	3
2. Содержание помещений.....	3
3. Строительные конструкции	4
3.1. Конструктивные элементы.....	4
3.2. Окна и двери	4
3.2.1. Окна.....	4
3.2.2. Двери	7
3.3. Покрытия полов	7
3.4. Лоджии	7
4. Инженерное оборудование.....	7
4.1. Отопление	7
4.2. Вентиляция.....	8
4.3. Водоснабжение.....	8
4.4. Водоотведение (канализование)	9
4.5. Электрооборудование.....	9
4.6. Устройства сетей связи, радиофикации, телефонизации, телевидения, домофона.....	10
5. Противопожарные мероприятия	10
6. Санитарно-эпидемиологические мероприятия	10
7. Гарантийные обязательства.....	11
8. Ведомость нормативных документов.....	12

1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ, а также во исполнение Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

Организация (ТСЖ, управляющая организация), привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом (а также собственники) и в соответствии с заключенным договором.

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

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

Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

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

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

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

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

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. Содержание помещений

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта жилого дома. Переоборудование жилых помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Желающим перепланировать свою квартиру необходимо обратиться с заявлением в Администрацию города с уведомлением эксплуатирующей организации.

Переоборудование, перепланировка жилых помещений производится с разрешения эксплуатирующей организации в рамках правил, установленных правительством РФ и включает в себя:

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

Перепланировкой жилых помещений является:

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

Переоборудование и перепланировка квартир, комнат встроенных общественных помещений, 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**.

Собственник, допустивший самовольное переустройство жилого, подсобного, переоборудование лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние и согласовать в установленном порядке.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией). Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и выполняются за счет средств виновного.

3. Строительные конструкции

3.1. Конструктивные элементы

Конструктивная схема – 10 этажный панельный дом 97 серии

Наружные стены:

- ниже отм. 0.000 – однослойные панели толщиной 350 мм из бетона на граншлаке
- выше отм. 0.000 – трехслойные панели толщиной 350 мм с дискретными связями в виде ж/бетонных шпонок с утеплителем

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах. Устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т. п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств здания.

Для обеспечения нормального температурно - влажностного режима наружных стен **не рекомендуется**:

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

Внутренние стены – железобетонные панели толщиной 160 мм

Перекрытия -железобетонные плоские панели толщиной 160 мм

Перегородки – железобетонные толщиной 80 мм, кирпичные толщиной 100, 120 мм, гипсокартонные по металлическому каркасу толщиной 100 мм

Санузлы – объемные ж/бетонные кабины по серии 1.185-5

Лестницы – сборные ж/бетонные площадки с мозаичным покрытием, сборные ж/бетонные марши.

Лифтовые шахты – сборные ж/бетонные

Крыша – безрулонная ж/бетонная с внутренним водостоком, чердак холодный.

Утепление кровли по перекрытию 10 этажа и перекрытию машинных помещений.

Отделка лестничных клеток водоэмульсионная окраска потолка и стен, сапожок.

Отделка квартир: стены в комнатах, коридоре и кухне – оклейка обоями, в сан. узлах – водоэмульсионная окраска, потолки – водоэмульсионная окраска, полы в комнатах, коридоре и на кухне – линолеум, в сан. узлах – керамическая плитка, двери в квартиры усиленные деревянные под окраску, внутриквартирные двери ламинированные.

3.2. Окна и двери

3.2.1. Окна

В проемы наружных стен устанавливаются окна и балконные двери из ПВХ профиля с энергосберегающими стеклопакетами.

Используемые материалы:

- Профиль ПВХ в соответствии с техническими нормами. Приведенное сопротивление теплопередаче $R=0.71 \text{ C/Вт}$;
- Стеклопакет – энергосберегающий. Марка стекла: М1, полированное. ГОСТ 24866-99;
- Фурнитура СТН - регулируемая. ГОСТ 30777-2001, ГОСТ 538-2001. Многоплоскостная регулировка с запорными роликами с трением качения, с микролифтами и режимом микропрветривания на поворотно - откидных створках;
- Цвет – белый;
- Отлив (шириной до 150мм): оцинкованная сталь с полимерным покрытием белого цвета.

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка). Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Правильное проветривание помещений:

- по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5-10 минут;
- в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно, по возможности 2-3 раза в день на 10 минут.

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

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

2) 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).

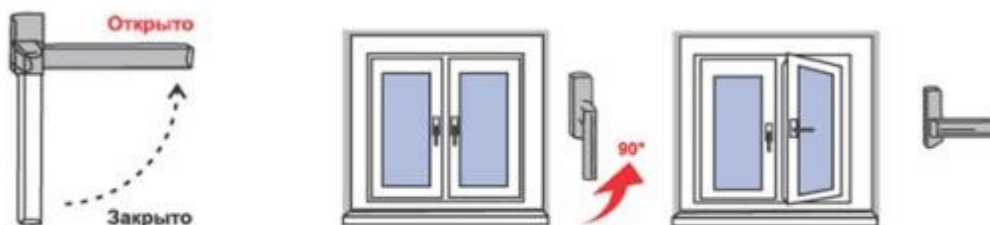


Рис.1

3) 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

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

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

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



Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно — это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, 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 пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - 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.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

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.

- 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.

3.2.2. Двери

Входные (квартирные) двери - деревянные с одним установленным замком.

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

3.3. Покрытия полов

Полы выполнены по цементно-песчаной стяжке. В санузлах полы покрыты керамической плиткой. В комнатах, коридоре и кухне покрытие полов выполнено из линолеума ПВХ. Линолеум может быть бесосновным, на тканевой и теплозвукоизоляционной основе, однослойным или многослойным (определяется проектом).

Рекомендации по эксплуатации:

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

3.4. Лоджии.

Конструкции остекления лоджий состоят из рамочных профильных элементов со следующими типами заполнения:

- тип 1- остекление прозрачной части верхней ячеек в виде раздвижных блоков;
- тип 2 – заполнение непрозрачной части на уровне нижних ячеек фиброцементной плитой, окрашенной в цвет элементов фасада

Важно! при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на балкон, так как герметичность конструкции не предусмотрена проектными решениями.

4. Инженерное оборудование

4.1. Отопление

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

Для регулировки теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома.

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Не допускается закрывать отопительные приборы пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 гр. С в жилых комнатах и 19 гр. С в кухнях;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

Внимание:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например вставлять на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Все действия по обслуживанию и монтажу должны проводиться квалифицированным персоналом.

4.2. Вентиляция

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания» (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»), СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

Удаление воздуха предусмотрено из помещений санузлов, ванных и кухонь через вытяжные решетки, установленные на каналах – спутниках, подключаемых к сборным вертикальным коробам, с выбросом воздуха в атмосферу через вытяжные шахты на кровлю. Каналы – спутники из кухонь и санузлов запроектированы отдельными.

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

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

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

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокну») в следствии повышенной влажности в помещении.

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, сушки белья, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами.

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя избыток влаги.

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

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

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 – 40% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»).

4.3. Водоснабжение

Водоснабжение квартиры холодной и горячей водой предусмотрено от общедомовых стояков. Приготовление горячей воды осуществляется с использованием пластинчатого теплообменника, расположенного в ИТП жилого дома. Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с управляющей компанией (ТСЖ) договором.

На всех стояках, подключенных к магистралям холодной и горячей воды в техподполье установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.

Место расположения стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

В каждой квартире в санитарном узле предусмотрен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения. В жилых домах до 10 этажей, холодный водопровод совмещает функции хозяйственно-питьевого и пожарного назначения.

Подключение полотенцесушителя выполнено от системы ГВС.

Собственники жилых помещений должны соблюдать настоящие правила пользования водопроводом:

- При эксплуатации систем **не разрешается** самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС.
- Эксплуатацию счетчиков, кранов, фильтров производить согласно инструкции. При замене отечественной арматуры на импортную рабочее давление данной арматуры должно соответствовать отечественной.
- При длительном отсутствии собственника в помещении необходимо перекрыть запорную арматуру на системах холодного и горячего водоснабжения на вводе в квартиру.
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин.
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой.
- При обнаружении неисправностей немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода.
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки.

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

4.4. Водоотведение (канализование)

Отвод бытовых стоков от здания предусматривается в уличную канализационную сеть.

Прочистка внутридомовой канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подволок – через прочистки и сифоны

При эксплуатации общедомовой канализации **не разрешается** самовольно переносить стояки.

Собственники жилых помещений должны соблюдать настоящие правила пользования канализацией:

- не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок, высоких температур, нанесения царапин;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

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

4.5. Электрооборудование

Электроснабжение квартир осуществляется от этажных распределительных устройств (УЭРМ) проводом ПВ1-3 (1х10), проложенным от УЭРМ до квартирного щитка в каналах стеновых панелей. Расчетная мощность на квартиру при наличии электрических плит $P_p = 10$ кВт (220 В). Для учета электроэнергии, потребляемой квартирой, в УЭРМ устанавливается однофазный электрический счетчик. До счетчика установлен автоматический выключатель с рабочим током 50А.

Квартирный щит оборудован автоматическими выключателями на отходящих линиях. Отходящие линии розеток защищены устройством защитного отключения (УЗО) на 30 Ма.

Электрические сети в квартирах выполнены кабелем ВВГнг-LS: линии освещения – кабелем сечением $3 \times 1,5$ мм²; к штепсельным розеткам – сечением $2 \times 2,5 + 1 \times 2,5$ мм² (РЕ), линия для электрической плиты – 3×6 мм². Розеточные группы проложены в трубах из самозатухающего ПВХ Ø20 в монолите плит перекрытия данного этажа, линии освещения – в монолите плит вышележащего этажа. Розетки установлены: в комнатах – на высоте 1 м от уровня пола. Выключатели установлены на стене со стороны дверной ручки.

Все металлические нетоковедущие части электроустановок, нормально не находящиеся под напряжением, должны быть заземлены. Для заземления каждой розетки на 220В и корпуса светильников от розеточной группы квартирного щита и группы освещения отходит 3-й отдельный защитный РЕ проводник.

- При установке в квартире дополнительных розеток и светильников необходимо выполнять следующие требования:
- отключение защитного проводника должно выполняться в ответственных коробках одним из следующих способов: пайка, сварка, опрессовка, спецсжимы, клеммы;
 - последовательное соединение (зануление) штепсельных розеток и корпусов светильников не допускается.

Для дополнительной системы уравнивания потенциалов в квартирах в ванной устанавливается коробка уравнивания потенциалов (КУП). От РЕ-шины квартирного щита до КУП прокладывается в трубе медный проводник сечением 1x4 мм². От КУП прокладываются в трубе защитные проводники к стоякам системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Также при установке металлической (чугунной) ванны необходимо проложить защитный проводник от КУП до клеммы ванны.

Прокладку и подключение защитных нулевых проводников должны выполнять сотрудники электромонтажной организации, а места для подключения защитных нулевых проводников к стоякам системы отопления, горячего и холодного водоснабжения должны указывать сантехники.

Собственник жилья должен обеспечивать исправность своих электроустановок.

При эксплуатации электрооборудования собственник жилья не имеет права:

- осуществлять замену аппаратов защиты (автоматических выключателей) на другие, с завышенными номинальными токами;
- подключать электрическую нагрузку больше предусмотренной на квартиру;
- включать в розеточную сеть электроприборы с нарушенной изоляцией;
- использовать провод (кабель) меньшего предусмотренного нормами сечения при прокладке дополнительных электрических линий.

4.6. Устройства сетей связи, радиодиффузии, телефонизации, телевидения, домофона

Телефонизация

Подключение городского телефона осуществляется по заявке владельца квартиры, фирмой «Интерсвязь».

Радиодиффузия

Для приема эфирного радиовещания предусмотрены сертифицированные радиоприемники работающие в диапазоне УКВ1-(65,9-74,0 МГц), а также принимающие сигналы оповещения ГО и ЧС.

Телевидение

Для подключения абонентов на каждом этаже в слаботочной части УЭРМ установлены ответвители ОТА. Прокладка абонентской сети от УЭРМ до квартиры и подключение к ответвителю на этаже осуществляется за счет собственника помещения. При желании для приема дополнительных каналов владелец квартиры может обратиться в фирму «Интерсвязь».

Домофон

В жилом доме предусмотрена система домофонной связи. Для этого на входной двери центрального входа установлен вызывной блок домофона.

В неподвижную створку входной двери установлена вызывная панель домофона, позволяющая осуществлять набор номера квартиры для непосредственного вызова, набор «Ключа» для открытия двери или открытие двери с помощью персонального идентификатора.

Электромагнитный замок установленный с внутренней стороны создает необходимое усилие, препятствующее свободному открыванию двери. Для выхода из подъезда используется кнопка "выход".

Пожарная сигнализация

При наличии в квартире приборов пожарной сигнализации для выполнения всех регламентных работ по обслуживанию и замене элементов питания пожарных извещателей следует обратиться в специализированные организации.

5. Противопожарные мероприятия

В помещениях жилого дома запрещается:

- разведение открытого огня
- использование пиротехнических устройств
- запрещается использование неисправных электроприборов
- запрещается складировать мебель, другие предметы (захламлять) на проходах, лестницах, площадках (на путях эвакуации).

При возгорании электропроводки необходимо немедленно отключить электроснабжение.

При возникновении пожара вызвать пожарную службу по телефону 01, организовать эвакуацию людей из помещения, по возможности принять меры по тушению огня.

6. Санитарно-эпидемиологические мероприятия

В помещениях жилого дома запрещается:

- использование и приготовление токсичных химических веществ
- использование бактериологических веществ
- превышать допустимый уровень шума, ультразвука, вибрации, влажности, температуры

- загрязнять окружающую среду

Владельцы квартир должны соблюдать правила содержания домашних животных.

7. Гарантийные обязательства

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

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

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 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 - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- на квартиру (помещение) - 5 (Пять) лет, начиная со дня ее (его) передачи;
- на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав квартиры (помещения) за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем - 3 (Три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства;
- на материалы, оборудование, комплектующие изделия квартиры (помещения), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – такому гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (Двух) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры (смесители, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, гибкие подводки к смесителям и бачку унитаза, электроавтоматы, арматуру в смывном бачке, электроплиты, счетчики, двери и пр), в основном, составляет один год с момента ввода Дома в эксплуатацию.

Внимание!

В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

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

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

При выявлении Недостатка: Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес **управляющей компании**.

Управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан уведомить об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) недостатка гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);

- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

8. Ведомость нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ.
2. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.
3. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
4. СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП "31-01-2003"
5. СП 50.13330.2012 "Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003".
6. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
7. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
8. ГОСТ 30694-99 Блоки оконные их поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
9. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.