

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации жилых помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме,
расположенном по адресу: РТ, г. Казань, ул. Хади Атласи, д. 30

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир (далее – Инструкция) в многоквартирном жилом доме, переданных Застройщиком собственникам в «черновой» отделке, разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их эксплуатации. Собственник (арендатор) должен внимательно изучить настоящую инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям. При продаже (иной передаче) жилого помещения настоящая инструкция должна быть передана новому собственнику (арендатору).

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

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых домов устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 с учетом последующих изменений и дополнений). Собственник (арендатор) квартиры несет ответственность за эксплуатацию своих помещений.

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

В соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, пожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

За действия (бездействие) собственника (арендатора), или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой нарушение требований настоящей инструкции, нормальной эксплуатации жилого помещения, общего имущества в многоквартирном жилом доме, причинение ущерба другим собственникам (соседям, арендаторам), собственник (арендатор) несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника (арендатора) возлагается обязанность по возмещению причиненного ущерба.

Настоящая Инструкция носит обязательный характер, является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и/или перепланировка помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими членство саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Подать заявление на получение разрешения можно в ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг РТ».

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций дома (фундаментов, колонн, перекрытий, балок, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен, ограждающих конструкций и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие пожарным требованиям действующих норм, правил и законов;
- ухудшающие условия проживания либо пользования всех или отдельных жильцов дома, собственников помещений;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок;
- ведущие к понижению класса энергетической эффективности.

Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их

переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

ВНИМАНИЕ! КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!

- демонтировать или повреждать несущий каркас и конструкции здания;
- устранять штробы под трубы в несущих стенах и перекрытиях;
- самовольно пробивать проемы в наружных стенах, устанавливать сплит-системы, спутниковые антенны, кондиционеры, рекламные щиты на фасадах здания без согласования с управляющей компанией;
- самовольно изменять цветовую гамму остекления и их рам, самовольно изменять внешний вид окон;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- демонтировать и переносить внутриквартирные шахты инженерного оборудования;
- ставить преграды на пути пожарной эвакуации;
- самовольно переносить электрические сети, нагревательные, сантехнические и иные приборы;
- самовольное устройство вновь и/или переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат;
- самовольно изменять направление открывания входной двери и/или изменять (увеличивать, уменьшать, менять конфигурацию) проем входной двери в квартире.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки помещений, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Важно!

- Устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т.п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев навесной фасадной системы на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств, несущих свойств навесной системы и снижения класса пожарной безопасности строительных конструкций здания.
- Не рекомендуется устанавливать вплотную к стенам квартиры оборудование, мебель и т.д., особенно в наружных углах, с целью обеспечения нормального температурно - влажностного режима наружных стен.
- При согласованном монтаже сплит-систем, кондиционеров, собственник обязан устанавливать их только в специальные корзины, смонтированные на фасаде дома или в местах предназначенных для установки таких систем.

3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Многоквартирный жилой дом (далее - дом) и расположенные в нем помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе проектной документации на строительство дома.

В целях обеспечения устранения недостатков, причиной которых являются нарушения, допущенные в период строительства многоквартирного жилого дома, по квартирам (объектам долевого строительства), переданным застройщиком **дольщику в рамках исполнения договоров долевого участия в строительстве**, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

- на квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования, основных комплектующих, материалов в квартире – 3 (Три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры от застройщика дольщику по акту;
- на технологическое и инженерное оборудование – 3 (Три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта от застройщика любому из дольщиков;
- на основные комплектующие (счетчики горячей и холодной воды, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сантехническое, отопительное и электрооборудование, оконные блоки, входные металлические двери и тому подобное) – 1 (Один) год, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры от застройщика дольщику по акту, при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию.
- на материалы в квартире (розетки, выключатели, трубка домофона и звонок), – 3 (Три) месяца, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры от застройщика дольщику по акту.

ВНИМАНИЕ! Вышеуказанные гарантийные сроки не распространяются на отношения с покупателем квартиры, приобретаемой по договору купли-продажи. В целях обеспечения устранения недостатков, причиной которых являются нарушения, допущенные в период строительства многоквартирного жилого дома, по квартирам, переданным продавцом покупателю в рамках исполнения договоров купли-продажи, гарантийные сроки устанавливаются непосредственно в договоре купли-продажи.

Не возникает ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если:

- дефекты не являются скрытыми (то есть явные дефекты, видимые при визуальном осмотре), а также явные видимые дефекты, которые не были отражены при приемке квартиры в акте приема-передачи (или акте осмотра);
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры;

- дефекты произошли вследствие нарушения собственником (арендатором) правил и требований, предусмотренных настоящей Инструкцией;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры, 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 (уплотнительных резинок) оборудования, оконных блоков, оконно-дверных блоков, входных дверей;
- трещины штукатурного слоя, возникшие в течение двух лет в силу естественных температурных деформаций или усадочных явлений;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником квартиры;
- 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 квартиры;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации квартиры и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры 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;
- дефекты конструкций, изделий, материалов, инженерных систем, сантехнического, электротехнического и иного оборудования в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, инструкций по эксплуатации инженерного оборудования, а также в результате действий третьих лиц;
- дефекты, вызванные механическим повреждением, и/или возникшие в результате естественного износа (например, царапины, сколы, трещины на окнах, дверях, напольных покрытиях; и прочее);
- дефекты произошли вследствие нарушения собственником (арендатором) правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- дефекты, вызванные невыполнением собственником (арендатором) регламентных работ, связанных с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем и оборудования помещений в соответствии с инструкциями по эксплуатации (подтягивание резьбовых соединений, замена расходных материалов, настройки, регулировка окон, иного оборудования и пр.).

ВНИМАНИЕ! Собственник (арендатор) обязаны самостоятельно или с привлечением специализированных организаций (в том числе управляющей компании) и за свой счет своевременно обеспечивать проведение регламентных работ, связанных с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем и оборудования помещений в соответствии с инструкциями по эксплуатации.

ВАЖНО!

В связи с конструкцией дома в течение гарантийного срока могут возникать усадочные нитевидные трещины по всей поверхности стен и межкомнатных перегородок, в местах примыкания перегородок к наружным и внутренним стенам, к плитам перекрытий, к вентиляционному блоку (в том числе на поверхности стяжки пола), возникновение которых не является гарантийным случаем и не считается недостатком квартиры, и застройщик при таких обстоятельствах не несет гарантийные обязательства.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

4.1. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ.

Для обеспечения электроэнергией выполнена разводка электропроводки внутри квартиры без штрабления стен/перегородок и без устройства кабель-каналов, с установкой розеток, выключателей, поквартирного распределительного щита (с автоматами).

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 системы уравнивания потенциалов и заземления.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается устраивать штробы (канавки в кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Штробы в бетоне запрещены. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- Не допускается использование электроплит для обогрева квартир.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, а также вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.
- Не допускается установка дополнительных розеток в откосах оконных и/или балконных блоков.
- Ремонтные и другие работы, не допускается выполнять без наличия необходимого допуска электробезопасности.
- Установка дополнительных розеток и/или прокладка дополнительной электропроводки в квартире допускается только при соблюдении требований ГОСТ Р 50571.5.52-2011/МЭК 60364-5-52:2009 и ПУЭ.
- При изменении схемы электропроводки в квартире и щитах гарантийные обязательства снимаются.

4.2. СИСТЕМЫ СВЯЗИ.

Внимание! Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома индивидуальные антенны телевидения, телеприемные антенны и иные устройства без согласования с управляющей компанией. Разводка систем связи внутри квартиры, а также приобретение и установка розеток для TV и интернета, выполняется собственниками (дольщиками) квартир самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц).

4.3. ВЕНТИЛЯЦИЯ

В доме предусмотрена общая вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в санузлах или кухнях с возможностью последующего подключения разводки по помещениям. Естественная вентиляция квартир должна осуществляться путем притока наружного воздуха через поворотно-откидные створки окон с функцией щелевого проветривания. На двух последних этажах дома предусмотрена механическая вытяжная вентиляция с установкой вытяжных вентиляторов.

Во избежание эффекта обратной тяги в вентиляционных каналах необходимо обеспечение притока воздуха не только в отдельно взятой квартире, а во всех квартирах, так как вентиляционная система дома представляет собой единую, взаимосвязанную систему.

В целях поддержания нормативного температурно-влажностного режима в квартире, предотвращения появления конденсата и плесени на поверхности стен, оконных блоках, оконных откосах, сохранности конструкций окон, дверей, необходимо в обязательном порядке соблюдать следующие правила:

- не допускается демонтаж, нарушение целостности вентиляционной шахты, устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т.п.;
- запрещено прятать отверстия вентиляционного канала под натяжной потолок, заклеивать вытяжные вентиляционные каналы, решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, мебелью;
- не допускается занижение сечения проходных отверстий естественной вентиляции;
- в случае установки вытяжного зонта над плитой необходимо применить специальную вытяжную решетку с дополнительным отверстием для устройства воздуховода и вытяжной решеткой с клапаном для обеспечения удаления воздуха из кухни в период, когда вытяжной зонт отключен;
- не использовать вентиляционные решетки в качестве крепления веревок для просушивания белья;
- содержать решетки в чистоте;
- не заделывать технологические отверстия для притока воздуха;
- не устанавливать в плотную к наружным стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- не вешать на наружные стены ковры в первые два года эксплуатации;
- не использовать плиты для обогрева помещений;
- белье сушить при открытых створках во избежание образования повышенной влажности (а зимой – наледи на стеклах).

Необходимо обеспечить доступ представителям управляющей компании к сетям общего пользования.

Для нормальной работы системы вентиляции квартир и поддержания в квартирах допустимой влажности необходим приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых поворотно-откидных створок окон, или включением принудительного приточного клапана. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещения, тем самым нарушается микроклимат в помещении, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов (эффект, когда недостающий объем воздуха поступает в помещение через вентиляционные каналы, предназначенные для удаления воздуха).

Нормативная влажность воздуха носит рекомендательный характер и зависит от многих факторов, таких как время года, направление и скорость ветра, которые способствуют дополнительному притоку воздуха в помещение.

Оконные блоки, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности оконные блоки защищают помещение от уличного шума, берегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые оконные блоки препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен и откосах (стены «мокну́т») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе помещения всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи, мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается

влажностью до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влаги из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель - конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем содержится влаги: при 10°C в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более 4,84г/ м³.

При высокой влажности создается неблагоприятный микроклимат в помещении (повышенная влажность). В соответствии со СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий» температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления оконных блоков должна быть не ниже 3°C, а непрозрачных элементов оконных блоков - не должна быть ниже точки росы внутреннего воздуха помещения при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне;
- 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.



В первые 2-3 года после ввода в эксплуатацию жилого дома в помещениях наблюдается повышенная влажность воздуха, что обусловлено высыханием строительных конструкций и материалов. В этот период для правильной работы системы вентиляции собственник обязан обеспечивать приток воздуха в квартиру.

ВНИМАНИЕ! Собственник, устанавливая вытяжной зонт («вытяжку») над плитой в кухне, помни:

- вытяжной зонт не предназначен для вентиляции кухни, он служит только для удаления загрязненного воздуха, находящегося в небольшом пространстве над плитой; «вытяжка» не справляется с воздухом, который поднялся к потолку;
- нельзя перекрывать вентиляционное отверстие кухни воздуховодом от «вытяжки» без предварительного конструктивного изменения, которое будет обеспечивать работоспособность естественной вентиляции кухни.

Установка кондиционера выполняется собственником самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц). При этом, при определении места установки кондиционера в квартире необходимо учитывать расположение на фасаде дома специальных ящиков под внешний блок кондиционера. Собственникам квартир необходимо выполнить подключение дренажной канализации от кондиционеров в общую канализацию через специально установленный сифон для отвода дренажа от кондиционера.

4.4. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ.

В помещениях выполнена разводка системы отопления в стяжке с установкой отопительных приборов.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха.

Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле (индивидуальный тепловой пункт далее ИТП), который расположен в подвале здания.

Внимание! Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку труб в стяжке.



Схемы прокладки труб в квартире можно получить в управляющей компании!

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов (радиаторов):

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- поддерживать температуру воздуха в помещении в отопительный период в пределах не ниже 21°C, в отсутствие людей не ниже 15°C;
- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать 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;
- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

ВАЖНО! Завод-изготовитель устанавливает следующие требования к эксплуатации отопительных приборов:

1. В течение всего периода эксплуатации отопительный прибор должен быть заполнен теплоносителем, отвечающим требованиям «Правил технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации» (утверждены Приказом Минэнерго России от 04.10.2022 № 1070).
2. Отопительные приборы, находящиеся в эксплуатации, должны быть заполнены водой как в отопительные, так

и в межотопительные периоды. В аварийных и ремонтных случаях допускается слив воды из системы отопления на срок, минимально необходимый для устранения аварии и проведения ремонтных работ, но не более чем на 15 суток.

3. Использование отопительных приборов в качестве токоведущих и заземляющих устройств не допускается.
4. При необходимости следует удалять воздух из прибора при помощи воздухоотводчика (крана Маевского). Не допускается резкое открывание запорных вентилей на подводках к отопительному прибору во избежание гидравлического удара.

Рекомендации по эксплуатации термостатической головки (термоголовка, терморегулятор):

- разборка термоголовки не допускается;
- корректная работа термоголовки невозможна в случае закрытия ее экраном;
- закрытие термоголовки сухой или влажной ветошью, а также неполное закручивание накидной гайки приведет к неправильной работе терморегулятора;
- не допускайте попадание в корпус термоголовки мусора и насекомых, корпус термоголовки необходимо периодически чистить от пыли;
- при чистке не допускается использовать химические растворители и абразивные материалы;
- запрещено вносить изменения в конструкцию терморегулятора.

ВАЖНО! Шкала рекомендуемых настроек терморегулятора:

Позиция	*	1		2		3		4	5
Тпом., °C	7	12	14	16	18	20	22	24	28

4.5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

Водоснабжение –выполнено с устройством стояка без разводки труб внутри квартиры и без установки сантехнических приборов и без полотенцесушителя (устанавливается собственником); трубопровод заходит в квартиру под потолком согласно проектной документации и обрывается с установкой запорной арматуры. Установка счетчиков осуществлена в квартирах.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта (ИТП).

В каждой квартире установлены адресные и автономные дымовые пожарные извещатели.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Внутренние пожарные краны установлены в пожарных шкафах, расположенных в МОП.

Внутренняя сеть канализации выполнена с устройством общего стояка, без разводки труб внутри квартиры и без установки сантехнических приборов.



При выполнении отделочных (ремонтных работ) собственник обязан обеспечить доступность внутренней сети канализации для обслуживания управляющей организацией. Запрещается заглушать или заставлять (закрывать) смотровые лючки, находящиеся в коробах сантехнических узлов.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Зона ответственности собственника квартиры за участки сетей начинается от отсекающих кранов, в том числе точка подключения полотенцесушителя.

ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается устраивать штробы в ограждающих конструкциях стен и перегородок для прокладывания разводки внутри квартиры.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- содержать в чистоте сантехническое оборудование (установленные собственником), эксплуатацию которого осуществлять в соответствии с настоящей Инструкцией и инструкцией производителя;
 - не использовать агрессивные чистящие средства с содержанием абразивных частиц и кислот;
 - не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и кранов;
 - не реже чем один раз в 6 месяцев, для обеспечения нормального функционирования, прокручивать (открывать и закрывать) краны;
 - оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
 - оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
 - при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
 - 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 чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
 - не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
 - не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
 - обеспечить доступ представителям управляющей компании к сетям общего пользования.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его

работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Оснащение помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена приборов учета должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт и производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.7. ЛИФТЫ.

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

Внимание!

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов. Необходимо следить за равномерным размещением грузов на платформе. Острые предметы должны быть изолированы, не допускается провоз легковоспламеняющихся жидкостей и взрывчатых веществ и других опасных грузов. Отправку грузовой кабины следует выполнять только после полного закрытия двери.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартиры обязаны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке квартиры;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт квартир.

Общие рекомендации:

1) пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других проживающих в доме.

2) содержание собак и кошек в квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе.

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

4) парковка автотранспорта на газонах и тротуарах запрещена.

5) в жилых домах запрещается производство работ:

- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.

6) в жилых домах запрещается совершать действия, нарушающие покой граждан и тишину в ночное время, под которым понимается период времени с 22.00 часов до 6.00 часов в рабочие дни, а в выходные и нерабочие праздничные дни - с 22.00 часов до 9.00 часов, а именно:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах торговли, общественного питания и развлекательных центрах;
- несвоевременное отключение звуковых сигналов неоднократно срабатывающей охранной сигнализации, в том числе установленной на транспортных средствах, либо использование неисправной охранной сигнализации;
- использование пиротехнических средств;
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками;
- производство ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных работ.

Внимание!

- не допускается хранить, либо складировать в квартирах и местах общего пользования мусор, различные отходы, вещества и предметы, загрязняющие воздух, легковоспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные жидкости, вещества и предметы, кислотосодержащие вещества и т.п.;

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома, переходных балконах;

- не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).

- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в помещениях работ или совершение других действий, приводящих к их порче, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания других граждан.
- в жилой зоне запрещена стоянка автотранспортных средств с работающим двигателем. За нарушение данного требования предусмотрена административная ответственность в соответствии со ст. 12.19 КоАП РФ «Нарушение правил стоянки и остановки транспортных средств».

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ КВАРТИР

6.1. ОКОННЫЕ БЛОКИ.

В квартирах установлены оконные блоки и/или витражи (оконный блок) согласно проектной документации и исполнительно-технической документации производителя, без устройства подоконников и откосов; монтажные швы примыкания оконного блока к проему выполнены согласно исполнительно-технической документации производителя.

Оконные блоки оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой. Подоконники и откосы приобретаются и устанавливаются собственниками помещений самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц). Рекомендуются установить утепленные откосы.

Оконные блоки с установленной фурнитурой — это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые обеспечивают удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах оконных блоков, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры оконного блока, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, оконные блоки могут потерять свои функциональные свойства уже через непродолжительное время.

При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда оконный блок открыт, изменять положение ручки запрещено.

Обратите внимание!

Для предупреждения запотевания (выпадения конденсата) на стеклопакете необходимо:

- не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу, вынос за откос (более 100мм) подоконной доски отрицательно сказывается на температурно-влажностном режиме окон (возникает эффект аэродинамической тени);
- по возможности устанавливать горшки с цветами на максимально удаленное расстояние от стеклопакета, поскольку цветы, выделяя большое количество влаги, очень часто становятся причиной образования влаги на стеклопакете;
- не загромождать подоконники иными предметами.

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

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- очищать механизмы оконных блоков 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. При необходимости, осуществлять замену поврежденных и изношенных резиновых уплотнителей.
- очищать оконные блоки и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств. Для очистки оконных блоков и подоконников нельзя применять царапающие моющие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоты, 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).
- необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.
- в каждом оконном блоке 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.
- в каждом оконном блоке имеются отверстия для притока наружного воздуха. Необходимо следить за состоянием этих отверстий, 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.



Обратите внимание! Регулировка оконных блоков выполняется собственником самостоятельно или с привлечением специализированной организации.

Правила регулировки оконного блока.

Регулировка створки по вертикали

Производится при помощи верхнего регулировочного винта на нижней петле, предварительно с петли нужно снять колпачок. Вращая шестигранник по часовой стрелке, створка поднимается, против часов – опускается. Ход регулировки ± 2 мм.



Регулировка створки по горизонтали

Производится при помощи нижней и верхней петель.

Для этого в петлях есть отверстия под шестигранник. С помощью этих регулировок можно устранить скос или сдвинуть раму в сторону до 2 мм.

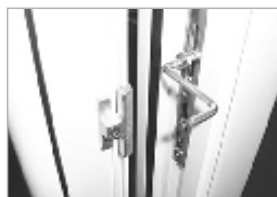


Чтобы добраться до регулировочного винта верхней петли, окно необходимо открыть.



Регулировка прижима створки к раме

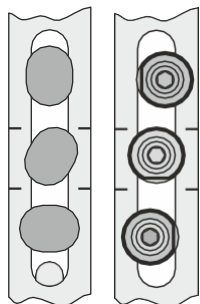
Производится при помощи эксцентриков (запорных цапф), расположенных по всему периметру окна.



В зависимости от производителя, их внешний вид может различаться, но принцип работы у всех один и тот же. При помощи вращения эксцентриков шестигранником или плоскогубцами можно добиться той степени прижима створки к раме, которая необходима.



РЕГУЛИРОВКА ЦАПФ



- ← Слабый нажим
- ← Нормальный нажим
- ← Сильный нажим

Также регулировать степень прижима створки к раме можно с петлевой стороны.

Производится это с помощью регулировочного винта на нижней петле.

Если оконная створка с поворотно-откидным механизмом, то дополнительно можно отрегулировать прижим регулировочным винтом на



ножницах рядом с верхней петлей.

Чтобы добраться до этого винта, необходимо открыть створку и после этого повернуть ручку в режим проветривания, предварительно удерживания в нажатом положении блокиратор рядом с оконной ручкой.



Обязательным условием эффективного исполнения функций оконного блока является своевременная регулировка. Регулировка оконного блока поддерживает плотность притвора, необходимую герметичность, плавность хода створки без перекосов и касания рамы. В процессе эксплуатации появляются небольшие люфты, створки начинают немного провисать, что мешает нормальной работе конструкции.

Внимание!

- не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки, осуществлять ремонт механизмов.
- не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья профиля.
- не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева оконного блока, чтобы не было конденсации влаги.
- не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных блоков.
- не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой оконного блока, а также в подвижные узлы.
- не допускается вешать на створки оконного блока одежду или другие посторонние предметы;
- при оповещении средствами массовой информации о штормовом предупреждении необходимо незамедлительно закрыть створки во избежание протечек, вывода из строя фурнитуры и нарушения целостности конструкции;
- не допускается резкое открытие / закрытие створок, вызывающие сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля;
- не допускается демонтаж ветро-влагозащитной ленты с монтажного шва оконного блока;
- не допускается проводка антенн, проводов и/или иных вмешательств в монтажный шов и/или оконный блок;
- запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках;
- запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных блоков источников тепла, способных вызвать нагревание профиля и стекла;
- запрещается отопление створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период;
- запрещается использование каких-либо приспособлений для открывания створок (молотки, отвертки, пассатижи, гвоздодеры и т.п.);
- во избежание деформации оконного блока запрещено оставлять открытыми створки для проветривания на длительное время;
- запрещается применение к конструкции таких нагрузок как сильные фронтальные удары и т.п.

В новых оконных блоках требуется время для притирки всех подвижных деталей фурнитуры. Поэтому случается, что в первое время для закрытия створок приходится приложить усилие (окна закрываются «туго»). Со временем створка закрывается без напряжения.



Важно! На дефекты, возникшие в результате нарушения правил эксплуатации оконных блоков, гарантия не распространяется.

Будьте бдительны! Не оставляйте детей без присмотра при открытых или не закрытых на детский замок оконных блоках.



При проведении отделочных (ремонтных) работ профиль и фурнитура должны быть защищены во избежание повреждений. Прежде всего, после окончания работ необходимо удалить имеющуюся защитную (транспортировочную) пленку и удалить все загрязнения. При проведении в квартире сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки оконные блоки должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

ВНИМАНИЕ! При длительном невыполнении отделочных (ремонтных) работ после подписания акта приема-передачи, собственник обязан удалить с оконного блока защитную (транспортировочную) пленку во избежание повреждения профиля оконного блока (может создаться эффект прочного приклеивания пленки, эффект отпечатывания рисунка пленки на профиле и др.).

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения

Описание неисправности	Причина			Способ устранения	
	Нарушение	собственником	правил	-	Регулярно проветривать

Выпадение конденсата (запотевание) на стекле	эксплуатации, установленных настоящей Инструкцией. Повышенная влажность в квартире. Низкая температура в квартире. Неисправная вентиляция, в том числе ее закрытие. Перекрыт поток теплого воздуха (отсутствует конвенция теплого воздуха).	помещение. - Отрегулировать температуру в помещении (не ниже 21°C). - Следить чтобы ничто не загоралось радиатор отопления. - Проверить вентиляционные каналы.
Скопление влаги в нижней части рамы	Засорение водоотводящих отверстий	Очистить водоотводящие отверстия от загрязнений или посторонних предметов
Продувание при закрытом оконном блоке	Сезонное изменение прижима между створкой и рамой	- Регулировка фурнитуры В случае невозможности самостоятельно отрегулировать фурнитуру необходимо вызвать специализированную организацию для регулировки и устранения неполадок (не входит в гарантийный случай, услуга платная)
Тяжелый ход или заклинивание фурнитуры	Попадание на подвижные части фурнитуры пыли, песка и других загрязнений (точную причину устанавливает специализированная организация	- Не допускать попадание отделочных материалов на детали фурнитуры при отделочных работах (проводить работы при закрытых створках) - Очистить детали фурнитуры от загрязнений пылесосом и смазать подвижные части маслом, не содержащим кислот или смол - Вызвать специализированную организацию (услуга платная)
Оконная ручка разболталась	Ослабились шурупы, фиксирующие ручку	Приподнимите находящуюся под ней декоративную планку, проверните ее на 90° и подтяните шурупы (услуга платная)
В поворотном положении оконного блока верхняя петля вышла из зацепления и верхний угол створки не зафиксирован	Не правильное положение ручки в положении «открыто»	Перевести ручку в положение «створка откинута», прижать незафиксированный угол створки к раме и перевести ручку в положение «створка открыта»
Повреждение резинового уплотнителя	Механическое воздействие, несоблюдение правил эксплуатации	Заменить уплотнение вызвав специализированную организацию (не гарантийный случай, услуга платная)

6.2. ДВЕРИ.

Входные двери – металлические согласно проектной документации, без откосов и порогов.

Внутриквартирные двери – приобретаются и устанавливаются собственником квартиры самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц).

Рекомендации по эксплуатации металлических дверей.

Для обеспечения безотказного функционирования металлической двери в целом и работы ее замков и запорных механизмов, необходимо соблюдать следующие правила эксплуатации:

1. Соблюдайте личную безопасность при эксплуатации двери.
2. Не закрывайте двери при выдвинутых ригелях замка.
3. Не допускайте засорения грязью и пылью отверстий для ригелей.
4. Не допускайте попадания влаги в механизм замка, на швы, во внутренние полости дверной конструкции, что может привести к коррозии металла, а также к образованию наледи в зимнее время.

5. Металлическая дверь имеет большую массу, приложение большой силы при закрывании двери может вызвать ударную нагрузку на косяк и защелку, привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя замок в целом либо механизм защелки. Поэтому во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о косяк. Спокойное и плавное открывание и закрывание позволит пользоваться дверью длительное время.

6. При отпирании и запираании замков ключом ни в коем случае не нажимайте на ручку, снимающую дверь с защелки, в противном случае при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на засовы, что может привести к заклиниванию замка. Другими словами, сначала откройте замок и только потом нажмите на ручку.

7. Запирать и отпирать дверь ключом, отпирать и запирать дверь на задвижку следует только после того, как вы

убедитесь, что дверь зафиксирована на защелку.

8. Если вы сомневаетесь, что дверь зафиксирована на защелку, то приложите к двери захлопывающее усилие. В момент запираения двери на защелку слышен характерный щелчок, свидетельствующих о выскакивании защелки из замка и входе ее в паз косяка. Выполнение этого правила обеспечит замку щадящий режим эксплуатации.

9. Замки не должны подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. При самостоятельной разборке, доработке и деформации замков изделие теряет гарантийное обслуживание. Возможно выведение замка из строя путем намеренного заталкивания внутрь корпуса замка через замочную скважину инородных предметов. Удаление инородных предметов из замка – платная услуга, и может производиться только специализированными организациями.

10. Замки, задвижки двери могут быть выведены из строя, если захлопнуть дверь с большим усилием при выдвинутых ригелях замков, задвижек.

11. Запрещается подвергать покрытие панели двери химическому и/или механическому воздействию.

12. Протирать дверное полотно следует слабым мыльным раствором, мягкой тканью.

13. Если в помещении проводятся ремонтно-строительные работы, связанные с повышенной влажностью (штукатурка, оклейка обоев, укладка плитки и т.п.), возможно образование конденсата на внутренней стороне дверной коробки и дверного полотна.

14. Двери рекомендуется устанавливать и эксплуатировать в сухих, проветриваемых и отапливаемых помещениях.

15. Во избежание набухания элементов панели не следует допускать намокания ее поверхности. При попадании влаги на панель ее необходимо удалить при помощи сухой ткани. Не допускайте попадания на панель кислот, щелочей, отбеливателей, растворителей и т.п.

16. Не допускайте попадания на панель прямых солнечных лучей, так как под их воздействием может измениться цвет, произойти отслоение или растрескивание.

17. Для очистки поверхности панели протрите ее сначала влажной, затем сухой тканью. В случае сильных загрязнений используйте слабый мыльный раствор.

18. В случае «разбалтывания» ручки, для подтяжки необходимо использовать отвертку «+» и шестигранный ключ S=3мм. Для этого, отверните декоративное кольцо на ручке, затем ослабить шестигранником фиксирующий винт под ручкой, при помощи отвертки затянуть стяжные винты, затем затянуть фиксирующий винт и снова одеть декоративное кольцо.

19. Не допускается сверление дополнительных отверстий как в полотне двери, так и в ответных планках.



Важно! На дефекты, возникшие в результате нарушения правил эксплуатации, гарантия не распространяется.

6.3 ПОЛЫ.

В комнатах квартир полы выполнены согласно проектной документации, полусухая стяжка, без отделки; в санузлах – устройство гидроизоляционного слоя, полусухая стяжка согласно проектной документации, без отделки.

Финишное покрытие полов выполняются собственниками квартир самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц). ЗАПРЕЩАЕТСЯ при выполнении работ нарушать целостность гидроизоляционного слоя.

При устройстве финишного покрытия полов собственникам рекомендуется использовать самовыравнивающие смеси, при желании установить дополнительную шумо-звукоизоляцию.

Стяжка пола на балконах выполняется собственниками квартир самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц). Перед проведением работ по заливке пола на балконах необходимо убедиться в герметичности контура помещения, а также в процессе проведения работ по заливке пола необходимо осуществлять контроль возможного затекания раствора на этаж ниже.

6.4. ПЕРЕГОРОДКИ (СТЕНЫ) КВАРТИРЫ.

Межквартирные стены, межкомнатные перегородки, перегородки санузлов выполнены из керамических блоков без оштукатуривания раствором и без финишной отделки (в том числе без шпатлевки и грунтовки); отдельно стоящие колонны внутри квартиры – монолитные железобетонные, без отделки; дополнительная тепло-звукоизоляция не выполняется.

Финишная отделка перегородок (стен) выполняется собственниками квартир самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц). Для обеспечения требуемого индекса изоляции воздушного шума, собственнику при выполнении отделочных (ремонтных) работ необходимо обеспечить выполнение следующих мероприятий:

- финишная штукатурка перегородок (стен); рекомендуется при штукатурке применять сетку; штукатурка после нанесения должна просохнуть 12 часов;

- шпатлёвка перегородок (стен), особое внимание уделить местам стыков; при необходимости наносится несколько слоев; шпатлевка после нанесения должна просохнуть 24 часа;

- шлифовка поверхности до гладкости (применяется: наждачная бумага зернистостью Р400 – Р600 или шлифмашина с насадкой), чтобы не было неровностей;

- нанесение грунтового раствора глубокого проникновения, раствор наносят валиком (рекомендуется наносить 2 – 3 слоя); каждый слой нанесенной грунтовки оставить просохнуть на 12 часов;

- поклейка обоев.

Собственник, по своему усмотрению, может выполнить дополнительную тепло-звукоизоляцию, а также применить иной материал финишной отделки перегородок (покраска, декоративная штукатурка, жидкие обои и пр.), при условии полного соблюдения этапов (процессов) выполнения соответствующих видов работ в соответствии со строительными нормами.



Для исключения возникновения вертикальных и горизонтальных трещин в стыке разности примененных материалов

по перегородкам (стенам) и/или при примыкании к перекрытиям выполнен деформационно-усадочный шов, заполнение которого осуществляется собственником самостоятельно в соответствии со строительными нормами при выполнении отделочных (ремонтных) работ с обязательным сохранением деформационно-усадочного шва.



УСАДОЧНЫЕ ТРЕЩИНЫ

Появление трещин в местах стыков колонн (монолитные участки) и перекрытий с кладкой перегородок, над дверными и оконными проемами указывает на нормальную работу конструкции всего многоквартирного дома и является результатом температурных деформаций или усадочных явлений. Данные повреждения не снижают несущую способность, надежность и эксплуатационные свойства конструкции в целом. Образование трещин усадочного или температурно-деформационного характера относится к естественным процессам, возможно в период всей эксплуатации здания, не является дефектом (недостатком), не относится к гарантийному случаю.

6.5. ПОТОЛКИ.

Отделка потолков квартир выполняется собственниками квартир.

7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющей требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

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 на типовых этажах;

- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл, незадымляемую лестничную клетку;

- первичных средств пожаротушения. В зданиях выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах в МОП каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 15 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы МОП), коридоры квартир установлены дымовые (тепловые) пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход» путей эвакуации при пожаре. Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в помещениях. В случае необходимости собственник с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Для включения системы:

- противодымной защиты - предусмотрен ручной извещатель, расположенный в щитах пожарных кранов;
- противопожарной системы - предусмотрен ручной извещатель, установленный на путях эвакуации у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

- Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используется система вытяжной противодымной вентиляции. 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.

- Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме - ручным

извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;
- открывается клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар), включается вентилятор для удаления дыма из коридора и вентилятор подпора воздуха;
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов; лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию и МЧС РТ.

Внимание!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, т.к. нарушается целостность противопожарной системы в доме в целом, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Курение разрешается только в специально отведенных местах;
- Запрещается фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре), а также снимать их.

8. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- Грузопассажирские лифты улучшенной отделки;
- Лестничные площадки, лестницы, коридоры;
- Технические этажи;
- Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- Оборудование, обслуживающее более одного помещения в доме;
- Крыша (в том числе кровля, архитектурно-художественное освещение, иное оборудование, расположенное на кровле);
- Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- Земельный участок, на котором расположен дом, с озеленением и благоустройством;
- Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, расположенные на указанном земельном участке.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Для обеспечения доступа пожарных подразделений, проезда и подъезда пожарной техники, запрещено загромождать проезды на прилегающей к многоквартирному дому территории.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

Все действия, связанные с использованием общего имущества (размещение информационных сообщений, разведение растений, монтаж дополнительного пространства и прочее), требуют предварительного согласования с управляющей организацией, а также при необходимости, согласования в органах местного самоуправления (Исполком).

Экземпляр инструкции получил:

« ____ » _____ 202_ года
(ФИО)

(подпись)