

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

г. Владивосток, ул. Расула Гамзатова, д. 1

Владивосток,
2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Информация о Застройщике.
2. Общие положения.
3. Сведения об основных конструкциях дома.
4. Правила пользования общим имуществом дома.
 - 4.1. Лифты.
 - 4.2. Фасады зданий, окна и витрины.
5. Правила проведения строительно-ремонтных работ в доме.
6. Элементы отделки.
7. Конструктивные элементы.
 - 7.1. металлопластиковые окна ПВХ.
 - 7.2. Двери.
 - 7.3. Лоджии и балконы.
8. Сведения об инженерных системах квартир.
 - 8.1. Электроосвещение и электрооборудование.
 - 8.2. Системы связи.
 - 8.3. Вентиляция.
 - 8.3.1 Кондиционирование.
 - 8.4. Отопление.
 - 8.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.
 - 8.6. Сбор и вывоз мусора.
9. Санитарно-эпидемиологические требования.
10. Требования пожарной безопасности.
11. Гарантийное обслуживание.
12. Сроки службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика	ООО «Специализированный застройщик «ДальВостокСтрой»
Адрес местонахождения	Приморский край, г. Владивосток, ул. Можжевельная, 18, пом. 8
Режим работы	пн.- пт. с 9:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 14:00
Телефон	
Факс	
Электронная почта	dalvostokstroj@mail.ru
Сведения о государственной регистрации	Основной государственный регистрационный номер: (ОГРН) 1192536034140
Информация о постановке на учет в налоговом органе	ИНН 2536320528

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170).

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

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка и (или) переустройство помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах допускается исключительно при условии получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки от органов муниципальной власти в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

Завершение перепланировки и (или) переустройства подтверждается актом приемочной комиссии.

Переустройство и (или) перепланировка помещений и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению

сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

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

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

Конструктивная схема многоквартирного жилого дома – с наружными и внутренними несущими стенами 200 мм из монолитного железобетона и монолитными безбалочными перекрытиями толщиной 200 мм. Все конструктивные элементы каркаса выполнены из монолитного железобетона класса В30.

Несущими конструкциями многоквартирного жилого дома из монолитного железобетонного каркаса и навесным вентилируемым фасадом являются:

- фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 700 мм из бетона В25, W6, F150. Стены подвала монолитные железобетонные переменной толщины 200-400 мм из бетона В25.
- наружные и внутренние стены из монолитного железобетона В25 толщиной 200 мм.
- Стены лифтовых шахт из монолитного железобетона толщиной 200 мм.
- Лестничные марши, междуэтажные и этажные площадки лестницы – монолитные из бетона класса В25.
- плиты перекрытий из монолитного железобетона В25 толщиной 200 мм.

Кровля – плоская, с утеплением и уклонообразующим слоем из ППС, с защитным слоем из цементно-песчаной стяжки, рулонная, с организованным внутренним водостоком.

Балконы и Лоджии в квартирах остекленные.

Внутренние стены – монолитный железобетон; отсевоблоки толщиной 190мм;

Перегородки – отсевоблок толщиной 90 мм.

Фасад – навесной вентилируемый фасад на подсистеме из алюминиевых сплавов с кляммерным креплением наружной облицовки из керамогранитных плит. Утепление толщиной 150 мм с влаго-ветрозащитной мембраной НГ.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

В соответствии с пунктом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее – Правила содержания общего имущества) к общему имуществу в Доме относятся:

а) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные,

технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в Доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции Дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения Дома, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен Дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, предназначенные для обслуживания Дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Дом.

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

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

осмотр общего имущества;

обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленную законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации;

работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

содержание и уход за элементами озеленения (покос травы не реже одного раза в неделю, регулярный полив травяного покрова и растений, ежегодно в начале наступления теплого периода производить подсыпку растительного слоя и дополнительный посев трав на необходимых участках) и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике";

приобретение холодной воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – ремонт, выполняемый с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, проводимый Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Приморского края (ст. 166 Жилищного кодекса РФ).

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

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

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

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

Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома и на придомовой территории.

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

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

Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество.

Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Проживающим в местах общего пользования.

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

Запрещается писать что - либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию.

Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

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

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией.

Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

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

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

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

При нарушении Собственниками или другими Проживающими настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

4.1. Лифты

Лифт пассажирский и грузопассажирский – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или)

грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В жилом многоквартирном доме установлены лифты фирмы SANYO

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовов), двигаясь вниз.

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

В кабине лифта размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры, а также, информация о грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров) и номер телефонов для связи с обслуживающим персоналом или аварийной службой.

а) наименования лифта (по назначению); б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в) регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. **Самостоятельно никаких действий не предпринимайте.**

Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя.

Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке.

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

ВНИМАНИЕ, не допускается:

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

Категорически запрещается:

- ♦ При остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- ♦ Пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- ♦ Пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- ♦ Курение в кабине лифта;
- ♦ Прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- ♦ Проникать в шахту лифта.

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

4.2. Фасады зданий, окна и витрины

В жилом многоквартирном доме установлена навесная вентилируемая фасадная система (далее - НВФ) с облицовкой керамическим гранитом.

Эффективное и безопасное использование НВФ обеспечивается при соблюдении следующих условий:

- для сохранения теплофизических свойств НВФ необходимо контролировать состояние и целостность слоя утеплителя, воздушного зазора, облицовочного покрытия, мест примыканий и сопряжений фасада с другими конструкциями;

- запрещается поднимать строительные материалы и крупногабаритные предметы вдоль фасада после монтажа облицовки;

- в процессе эксплуатации запрещается крепить к облицовочному материалу и элементам подсистемы любые детали и устройства: кондиционеры, рекламу, наружное освещение, видеонаблюдение и т.д. В случае необходимости крепление наружных элементов должно быть выполнено в несущее строительное основание. При этом крепеж не должен соприкасаться с элементами подсистемы и плитами облицовки;

- в зимнее время запрещается наваливать сугробы на фасад здания. Собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих квартир и помещений;

- категорически не рекомендуем организовывать парковку вдоль фасада здания. Это однозначно приведет к повреждению облицовки здания.

- наружный блок кондиционера необходимо размещать в соответствии с проектным решением (в местах установленных корзин под кондиционер). Работы по монтажу кондиционера должны производиться специализированной организацией.

- **запрещен** неконтролируемый сброс конденсата от кондиционеров на фасад. Конденсат должен быть отведен в систему канализации расположенную на лоджиях;

- **запрещена** заделка отверстий горючими материалами;

- поврежденные элементы облицовки, не подлежащие восстановлению, заменяются в последовательности, обратной монтажу. При этом крепежные элементы (кляммеры) для повторного использования не пригодны и их необходимо заменить на новые;

- НВФ представляет собой пространственную конструкцию, в которой циркулирует воздух. Необходимо поддерживать условия этой циркуляции. Следить, чтобы цокольные щели не засыпались грунтом или мусором. Зимой необходимо отгрести снег от фасада.

При замене оконных или дверных блоков откосы и отливы должны быть восстановлены до проектного состояния. Устройство и оборудование окон и витрин осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурного задания;

- необходимо проводить обследование состояния несущих конструкций, теплоизоляции, элементов облицовки и их креплений. Работы должны быть проведены специализированной организацией;

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

- Любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны согласовываться с органами исполнительной власти и Управляющей компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- дополнительные наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;

- антенны;

- видеокамеры наружного наблюдения;

- кабельные линии и настенные щиты.

♦ **Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:**

- на поверхности лицевых фасадов здания;
- над пешеходными тротуарами;

♦ **Размещение антенн не допускается:**

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

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

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

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

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых повышенным шумом в соответствии с Правилами проживания и пользования общим имуществом в ЖК «Фиолент»:

- в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) – с 09.00 до 21.00 часа (перерыв с 13.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей).

- в выходные дни (суббота, установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни) - с 10.00 до 20.00 часов (перерыв с 13.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей)

- в воскресенье проведение ремонтно-строительных работ, сопровождаемых повышенным шумом ЗАПРЕЩЕНО.

Время проведения работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.):

- в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) – с 09.00 до 19.00 часов,

- в субботу - с 10.00 до 19.00 часов,

- в воскресенье, установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни проведение ремонтно-строительных работ, сопровождаемых выделением резкого и/или интенсивного запаха ЗАПРЕЩЕНО.

♦ **Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 09.00 до 20.00, на любом транспорте по согласованию с Управляющей компанией. Время разгрузки:**

- грузовая машина не более 1,5 часов;

- легковая машина не более 30 мин.

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

♦ **Вывоз строительного мусора с территории Дома производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару,**

исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

♦ Вывоз строительного мусора осуществляется собственником помещения, в котором производятся ремонтные работы, за свой счет.

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

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

♦ Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, временной сантехникой для своих работников.

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

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

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;

- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;

- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;

- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;

- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;

- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;

- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

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

6. ЭЛЕМЕНТЫ ОТДЕЛКИ

Объект долевого строительства в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве передается без отделки.

В каждой квартире выполнено устройство полусухой выравнивающей стяжки (кроме помещений санузлов).

Обратите внимание на рекомендации по благоустройству и ремонту вашей квартиры, для обеспечения продолжительного срока службы и эксплуатации стяжки.

Внимание! Стяжка является легковесной, это нужно учесть при возведении межкомнатных перегородок.

- Стяжка пола не требует дополнительного выравнивания, это идеальное основание для укладки любого финишного покрытия (паркета, ламината, плитки, линолеума и тд);

- При устройстве межкомнатных перегородок следует учитывать вес перегородок и способ их монтажа;

- Гипсокартонные перегородки – можно устанавливать непосредственно на стяжку;

- Для устройства перегородок из кирпича или межкомнатных блоков необходимо: выпилить контур будущей стены в стяжке, желательно удалить стяжку в том месте, где будет перегородка и устанавливать стены непосредственно на плиты перекрытия.

- В процессе созревания стяжки могут формироваться деформационные температуроусадочные швы, представляющие собой разрезы в стяжке, разделяющие ее на отдельные плиты. Такие разрезы могут проявляться в виде прямых, ровных трещин, выполненных в дверных проемах, между колоннами, через всю ширину помещения, что соответствует СНИПам.

7. КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

7.1. Металлопластиковые окна ПВХ

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

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

ВАЖНО! Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно.

ООО «Специализированный застройщик «Дальвостокстрой» **не несет ответственности** за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

- ♦ последствия сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения;

- ♦ вставленные между рамой и створкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля;

- ♦ оставление на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока;

Оконные и балконные блоки выполнены из металлопластиковых профилей с однокамерным (двухкамерным) стеклопакетом.

Оконные блоки из ПВХ - профилей оборудованные поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания (уточнить на месте), которое управляется единой ручкой: **(При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки, запрещается).**

Правила эксплуатации

Эксплуатация изделий.

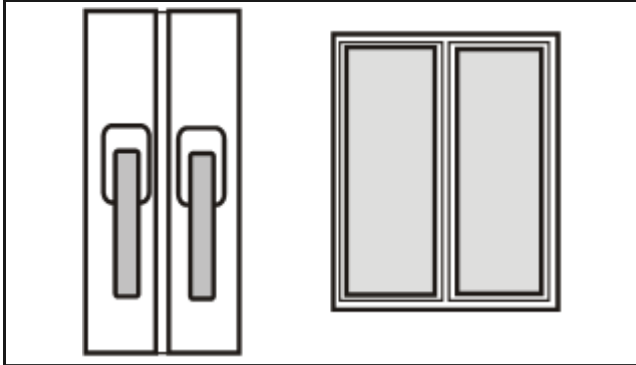
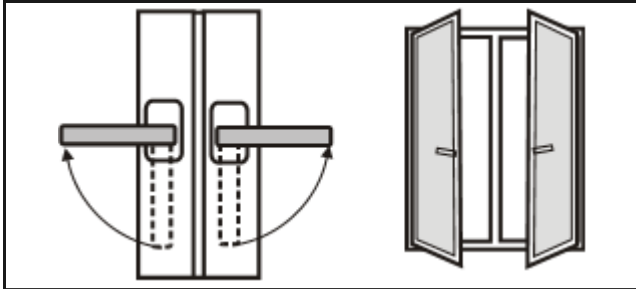
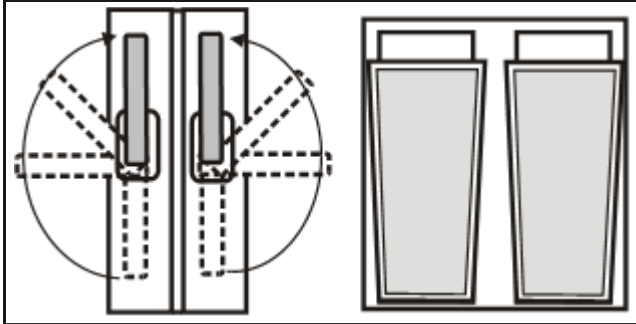
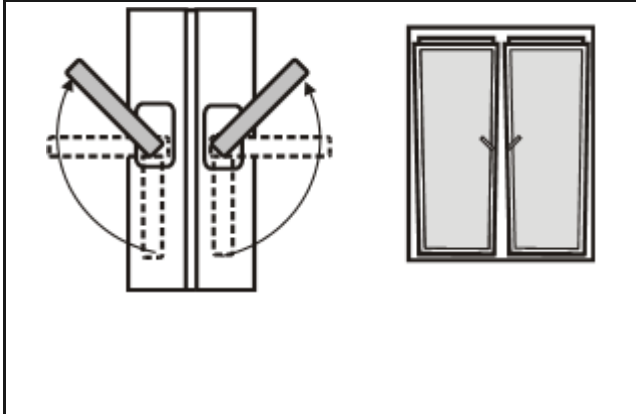
На рисунках показаны положения ручки для различных режимов работы створки.

Обратите внимание!

Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно Вам потребуется помощь второго человека):

1. Надавите (или попросите помощника) на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле;
2. Поверните ручку в горизонтальное положение, Ножницы на створке и раме должны соединиться.

	Створка оконной конструкции закрыта
	Створка оконной конструкции полностью открыта
	Створка оконной конструкции открыта в режиме проветривания
	Створка оконной конструкции открыта в режиме щелевого проветривания (микропроветривания). Данная опция предусмотрена в специально оговоренных случаях.

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.

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

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только режим щелевого открывания и для кратковременного – режим сплошного открывания);
- в каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

ВНИМАНИЕ:

- ◆ не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- ◆ не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- ◆ не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- ◆ не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- ◆ не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
---------------	-------------------	----------------------------

Оконная ручка разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты.
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка открывания поворотной-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута».
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим.
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру.
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

Правила гарантийного обслуживания.

1. Гарантийному обслуживанию подлежат только те изделия, по которым был выполнен полный комплект услуг (замер, доставка, установка) силами фирмы производителя, что позволяет иметь уверенность в точном соблюдении всех технических и технологических требований к продукции.

2. Обязательным условием гарантийного обслуживания является наличие у клиента следующих документов: Договора на поставку и установку продукции.

Особые условия:

- *ПВХ – профиль.* Претензии по внешнему виду профиля принимаются, если видны дефекты с расстояния 0,6-0,8 м при равномерной освещенности не менее 300 лк (ГОСТ 30673-99). Претензии по качеству поверхности не принимаются, если в период эксплуатации нарушения произошли из-за использования очистительных средств с абразивами, кислотами и пр. или в случае термической деформации поверхностей ПВХ – профилей под воздействием нагревательных, осветительных приборов, открытого пламени.

- *Стекло, стеклопакеты.* По ГОСТ 111-2001 для стекла марки М1, используемого для производства стеклопакетов, допускаются не более одного внутреннего порока стекла (пузыри и т.д.) размером от 0,5 до 2,0 мм, или царапина длиной не более 10 мм на 1 кв.м стекла. Осмотр производится при освещенности 300 лк с расстояния 0,5 – 0,7 м.

- *Фурнитура, уплотнители.* Претензии на работу фурнитуры и уплотнителей не принимаются в случае обнаружения в рабочих механизмах фурнитуры и на поверхностях уплотнителей строительного мусора, штукатурного раствора, высохших красок или мастик.

7.2. Двери

Двери входные в квартиры – металлические.

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

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

7.3. Лоджии и балконы

Под устройством и оборудованием лоджий и балконов понимается комплекс элементов архитектурного решения, технического оснащения, оформления лоджий и балконов на фасадах.

◆ Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида лоджий и балконов (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с органами исполнительной власти и Управляющей компанией.

◆ Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых лоджий и балконов или ликвидация существующих **не допускаются**.

◆ Изменение устройства и оборудования лоджий и балконов, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с органами исполнительной власти и Управляющей компанией.

Конструкции ограждений лоджий и балконов выполнены из пластиковых профилей с двухкамерным стеклопакетом.

Рекомендации по эксплуатации:

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

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

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

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

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

● Изменять оформление лоджий и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по проекту и согласованию с Управляющей компанией.

ВНИМАНИЕ! Запрещается:

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

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

- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.

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

8.СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

8.1. Электроосвещение и электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются этажные щиты. В щитах смонтированы счетчики и вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру.

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (ЩК) – монтажный бокс.

Необходимо знать, что счетчик рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или меняться на новый (см. паспорт). Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции прилагаемой к электросчетчику.

ВНИМАНИЕ! Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика может выполняться нанятым собственником квалифицированным электротехническим персоналом, а пломбирование счетчика, должно выполняться только уполномоченным представителем ресурсоснабжающей организации.

Быстродействующий защитный выключатель (УЗО) устанавливается на каждую квартиру в этажных щитах. УЗО –это устройство защитного отключения, обеспечивающее защиту от токов утечки.

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

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

♦ предотвращение от пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;

♦ защиту от перегрузки и короткого замыкания.

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

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

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

Групповые электрические сети для лестничных клеток, коридоров, вводы в квартиры, проложены в трубах ПВХ в монолитных перекрытиях и стенах, в перегородках в штробах.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое

отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественный заземлитель-стальная арматура железобетонного фундамента здания.

На здании предусмотрены уличное освещение, включающаяся при помощи контроллера. Освещение работает автоматически, включение и выключение происходит в зависимости от установленного временного диапазона.

Рекомендации по эксплуатации:

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

♦ проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

♦ эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры. Технологический регламент по замене квартирных электросчетчиков, находящихся на гарантии.

♦ необходимо не реже двух раз в год проверять соединение электрического оборудования наружной подсветки здания и производить очистку светового оборудования от грязи и пыли.

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

1. Обратиться в Дальэнергосбыт с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.

2. Обратиться в Управляющую компанию для уточнения контактного телефона электромонтажной организации, производившей установку счетчика.

3. Подать заявку в электромонтажную организацию на вызов электрика.

4. Обеспечить доступ электрика в квартиру в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;

- отсутствия паспорта на электросчетчик;

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

ВНИМАНИЕ:

● Запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру.

● Запрещается любые механические воздействия на оборудование наружной подсветки здания.

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

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

8.2. Системы связи

Каждый этаж оборудован абонентскими коробками кабельного телевидения, телефона (интернета) компаний предоставляющих данные услуги.

Оборудование системы связи находится на технических этажах жилого дома.

Для подключения интернета, телевидения собственнику жилого (нежилого) помещения необходимо связаться с компанией Владлинк и оставить заявку с указанием адреса и номера квартиры.

Домофонная связь:

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

Система позволяет:

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

ВНИМАНИЕ:

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

Видеонаблюдение:

Система видеонаблюдения предусмотрена на первом этаже и на входах в многоквартирный дом. Вся информация с камер видеонаблюдения сводится в помещении дежурного. Обслуживание системы видеонаблюдения должно осуществляться специализированной организацией и должен производиться плановый осмотр видеокамер не реже двух раз в месяц.

ВНИМАНИЕ:

- Запрещается загромождение видеокамер.
- Самостоятельно менять направление съемки видеокамер.

8.3.Вентиляция

В жилом доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых (нежилых) помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

Не допускается заклеивать 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 следует осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

ВНИМАНИЕ:

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

В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри квартиры происходит образование плесени.

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

повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии с СП 0.13330.2012 (акт. ред. СНиП 23-02-2003) «Тепловая защита зданий» п. 4.3 в холодный период года в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

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

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

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

1. В связи с низкой температурой в жилом (нежилом) помещении, (по причине слабоотапливаемых помещений) собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха, в результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: - на стеклопакетах окон (окно «плачет»); - на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); - на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в жилом (нежилом) помещении, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками. В отопительный период времени, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

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

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

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

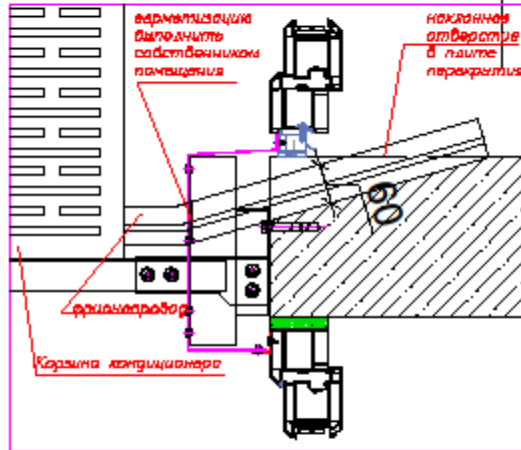
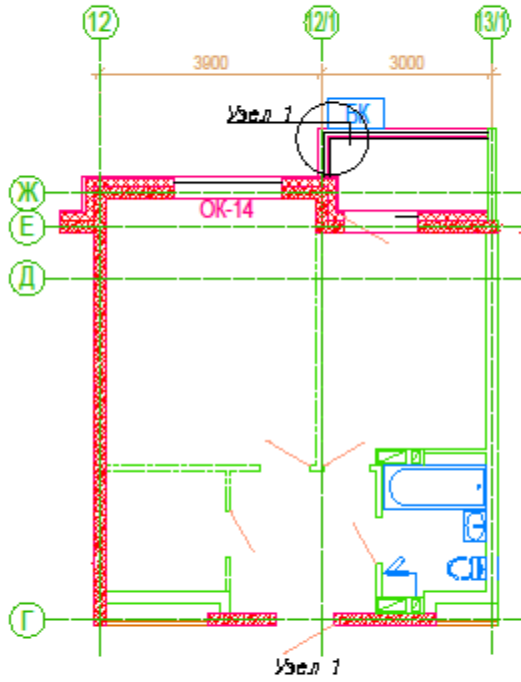
- непрерывно-при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно - после купания, влажной уборки, ремонта.

8.3.1 Кондиционирование

Tun 1

(квартиры № 1;11;21;31;41;51;61;71;81;91;101;111;121;131;141)

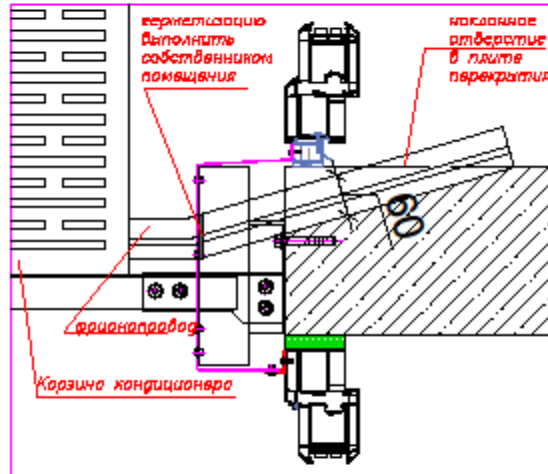
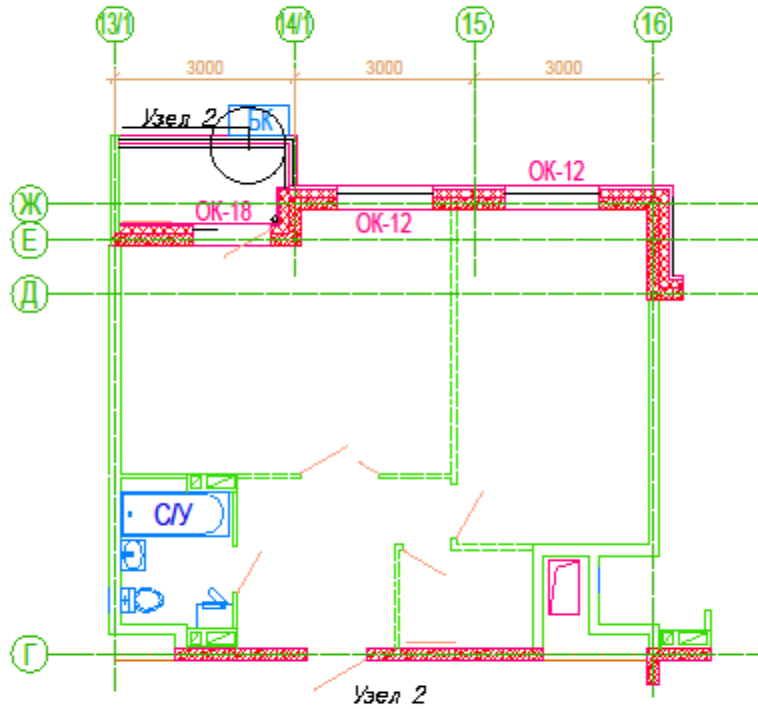


					Исполнительный журнал работ в районе ул. Невский, 81 д. 4, Введенского		
Имя	Иванов	Фамилия	Иванов	Дата	Страна	Лист	Листов
№	1017				Р	1	10
Исполнитель					Узел 1		

Копировано

Тун 2

(квартиры № 2;12;22;32;42;52;62;72;82;92;102;112;122;132;142)



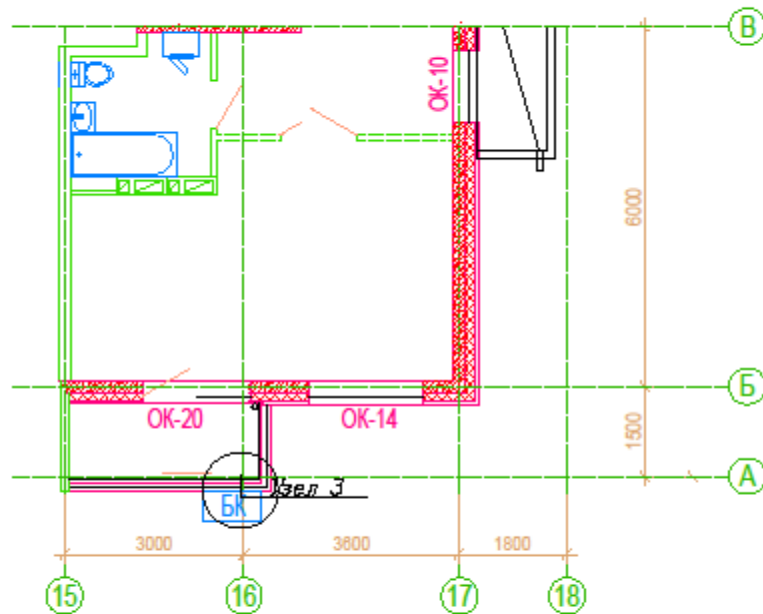
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Многоквартирный жилой дом в районе ул. Платовца 61 в г. Владивосток			
Резерв					Устройство отверстий под привод агрегата кондиционера	Этажность	Площадь	Этажность
ПВТ					Узел 2	Р	2	10
И.И.Иванов								

Копировать

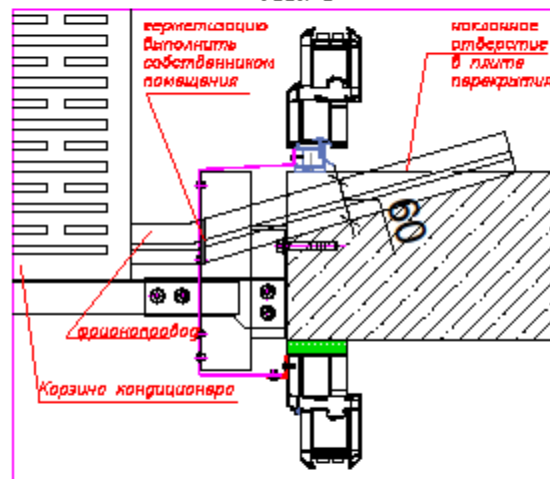
А.А.

Тун 3

(квартиры № 3;13;23;33;43;53;63;73;83;93;103;113;123;133;143)



Узел 3



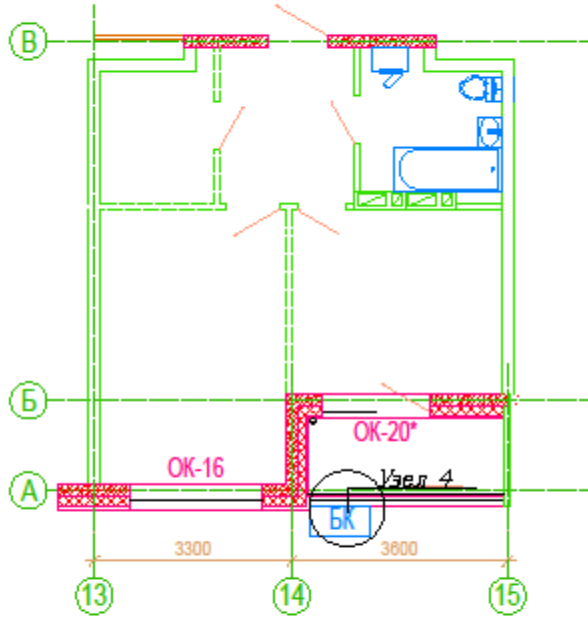
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Монтаж сварочной решетки в районе ул. Платонов В1 в в. Влордвостена			
Резерв						Устройство отверстий под фризонагреватель кондиционера	Старый	Новый	Удалено
						Узел 3	Р	З	10
						Узел 3			

Копировать

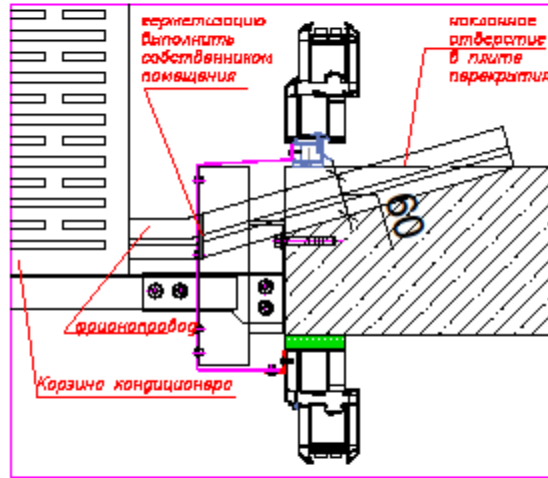
АА

Узел 4

(квартиры № 4, 14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144)



Узел 4



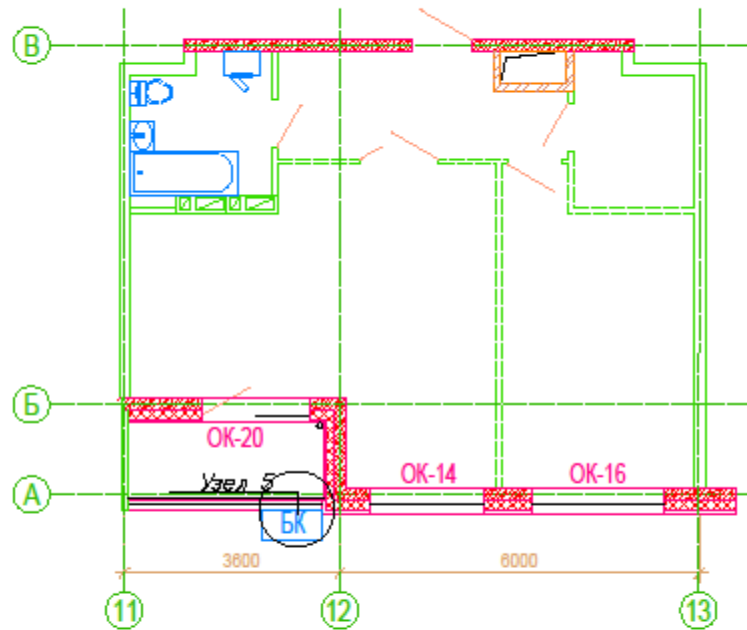
						Многоквартирный жилой дом в районе ул. Платовца 61 в г. Владивосток			
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Устройство отверстий под фреонагревод кондиционера	Этаж	Лист	Листов
							Р	4	10
						Узел 4			

Копировать

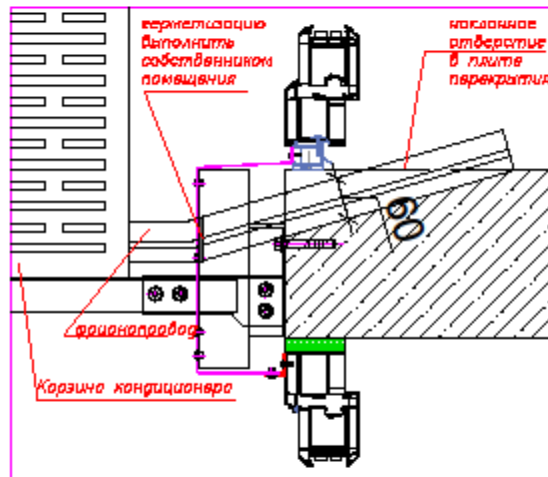
44

Тун 5

(квартиры № 5, 15, 25, 35, 45, 55, 65, 75, 85, 95, 105, 115, 125, 135, 145)



Узел 5



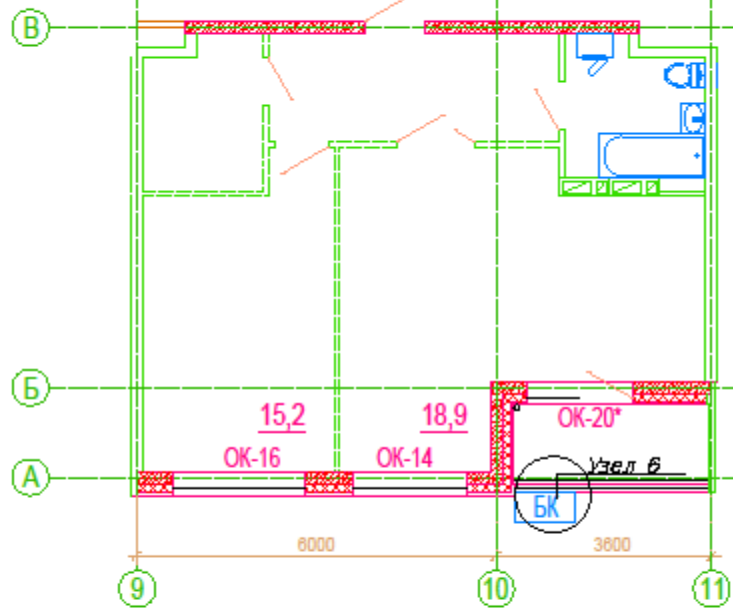
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Многоквартирный жилой дом в районе ул. Пятницкая, в/п. в. Влاديостранка			
Резерв					Устройство отверстий под фронтальный кондиционер	Этажность	Площадь	Узлов
Г/УТ					Узел 5	Р	5	10
И.И.Иванов								

Копировать

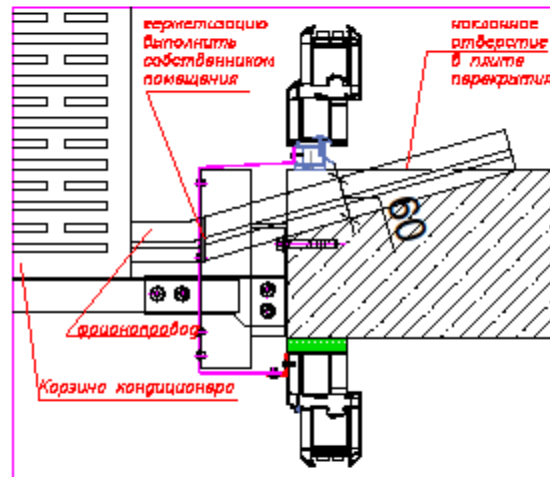
А.А.

Тип 6

(квартиры № 6, 16, 26, 36, 46, 56, 66, 76, 86, 96, 106, 116, 126, 136, 146)



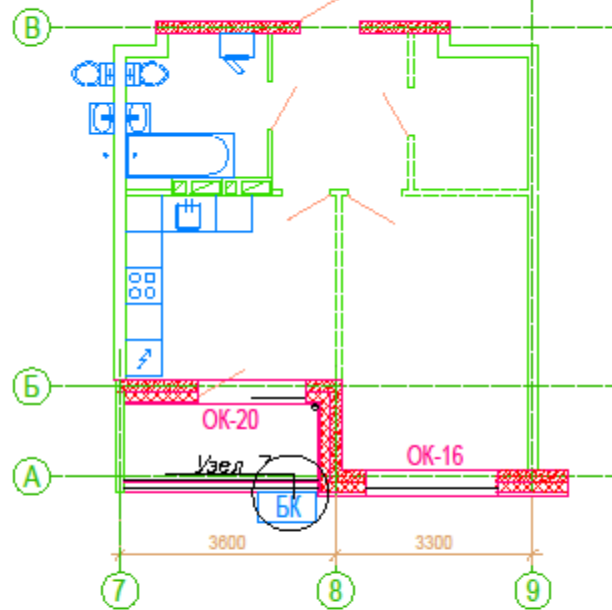
Узел 6



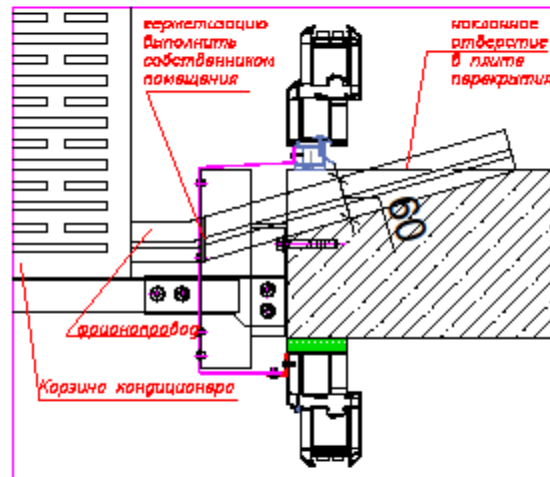
				Многоквартирный жилой дом в районе ул. Пискаревка 61 в г. Влгородская			
Иванова	Лисов	Сидорова	Давыдов	Устройство отбортовки под фризопровод кондиционера	Этажность	Листы	Листов
Резерв					Р	8	10
Узел 6							
И. Контракт				Копировать			

Туп 7

(квартиры № 7,17,27,37,47,57,67,77,87,97,107,117,127,137,147)



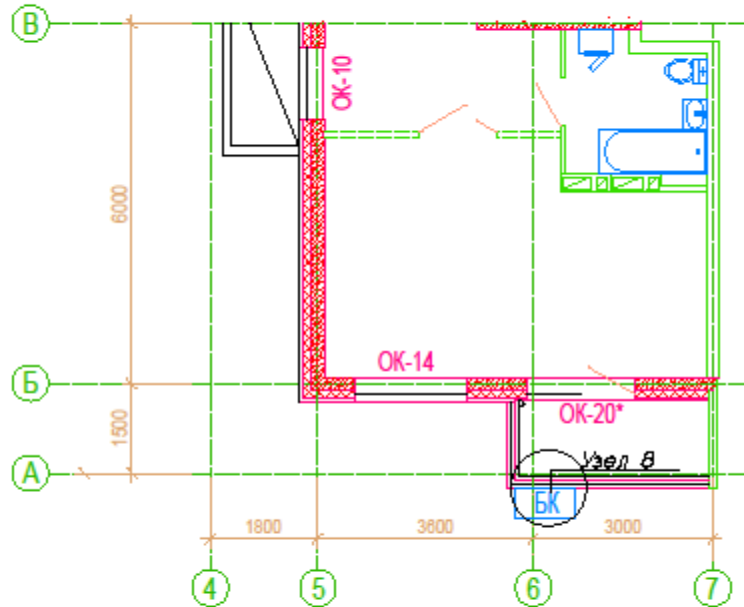
Узел 7



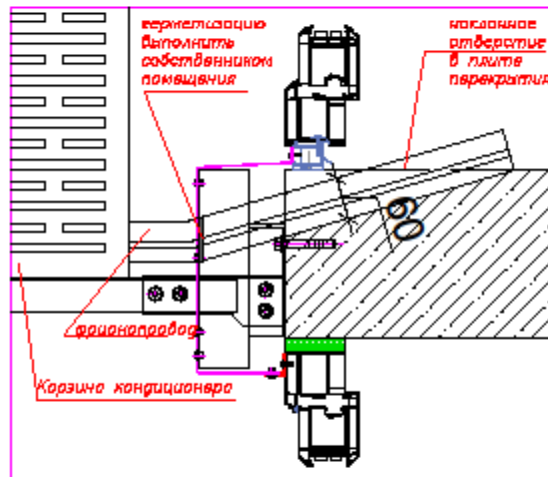
				Многоквартирный жилой дом в районе ул. Пятницкая 61 в г. Владивосток			
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Устройство отверстий под фреонагревод кондиционера	Этажность	Листы	Листов
					Р	7	10
Узел 7							
И.И. Иванов				А.А.			

Тун 8

(квартиры № 8; 18; 28; 38; 48; 58; 68; 78; 88; 98; 108; 118; 128; 138; 148)



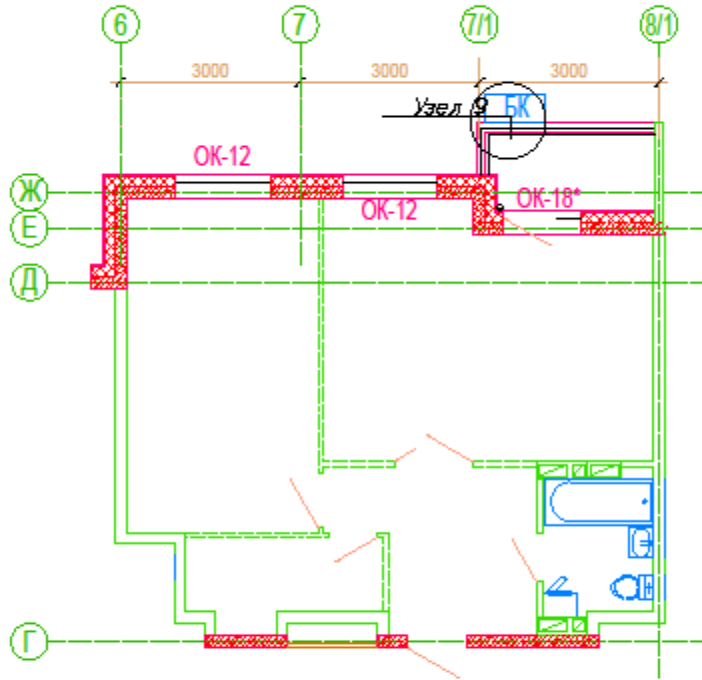
Узел 8



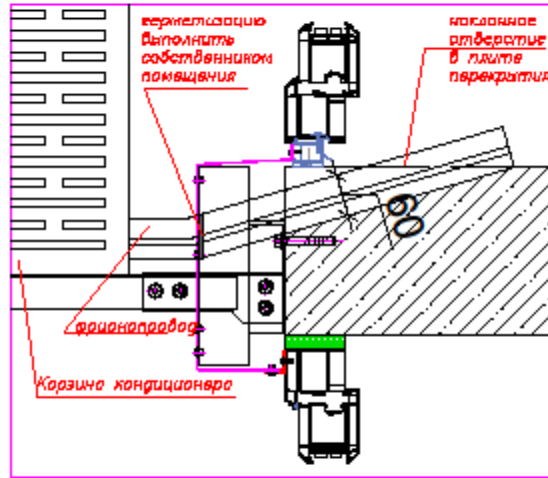
						Монтаж вертикальной решетки в районе узла №8 в ВЛР-объекте			
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Устройство вертикальной решетки фронтального кондиционера	Страна	Лист	Листов
							Р	8	10
						Узел 8			
						Копировать			44

Тун 9

(квартиры № 9, 19, 29, 39, 49, 59, 69, 79, 89, 99, 109, 119, 129, 139, 149)



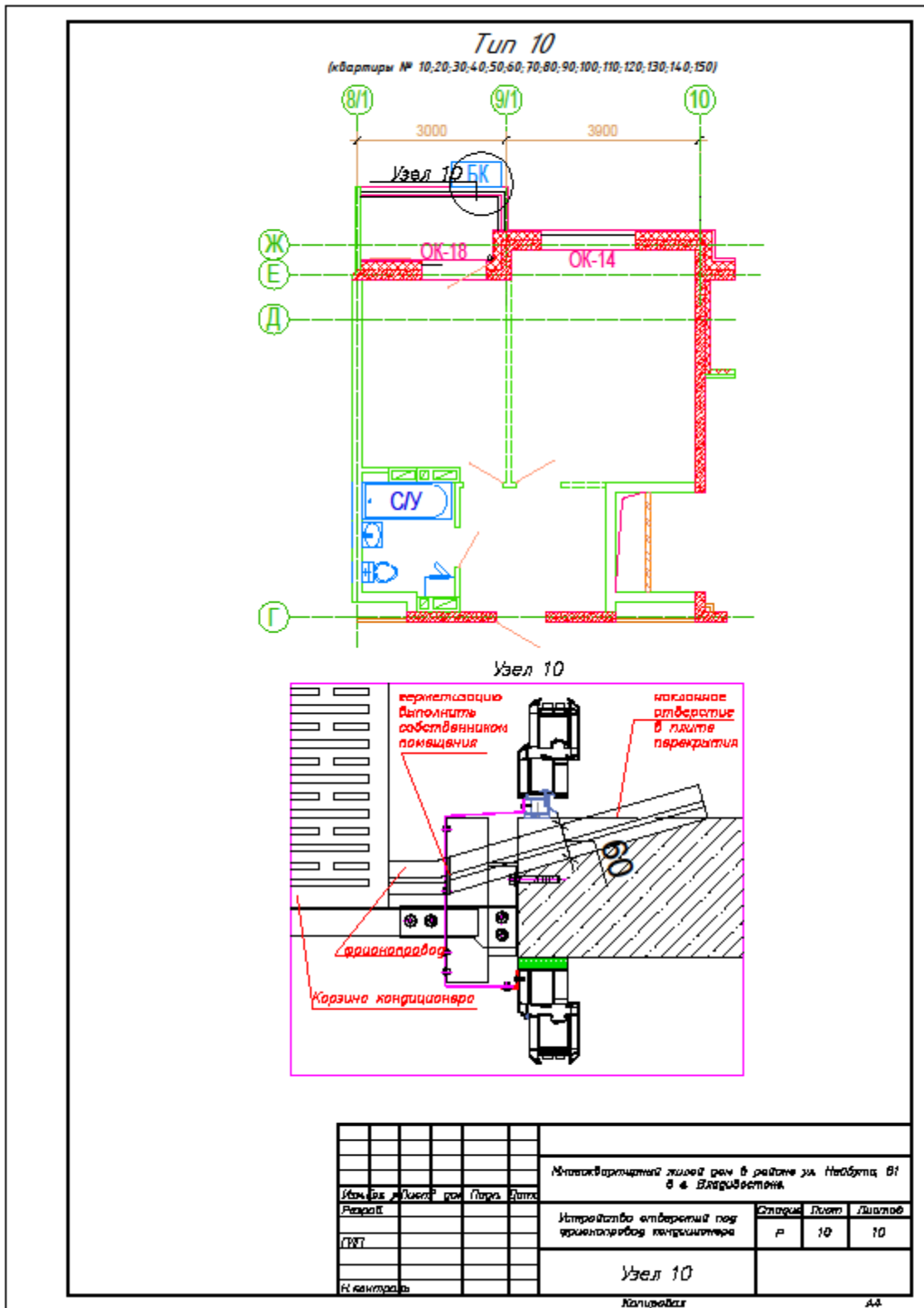
Узел 9



Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Иванов	Многоквартирный жилой дом в районе ул. Платова 61 в г. Владивосток			
Резерв					Устройство отверстий под фреонагревод кондиционера	Этажность	Листы	Листов
Г/В/Т					Узел 9	Р	В	10
И.И.Иванов								

Копировать

44



8.4. Отопление

Общие указания

В соответствии проектом, отопление в квартире осуществляется при помощи электроконвекторов номинальной мощностью 1 и 1,5 кВт.

Электроконвектор универсальный, предназначен для дополнительного обогрева жилых помещений путем естественной конвекции.

90% тепла конвектор передает путем нагрева, проходящего через него воздуха, т.е. конвекцией и лишь 10% - излучением в окружающее пространство. Этим достигается исключительно равномерное распределение тепла в отапливаемом помещении, тем самым обеспечивая тепловой комфорт.

Конвектор рассчитан на продолжительную работу без надзора при соблюдении правил монтажа и эксплуатации.

По устойчивости к климатическим воздействиям конвектор соответствует климатическому исполнению УХЛ категории размещения по ГОСТ 15150-69 и предназначен для эксплуатации в районах с умеренным климатом в отапливаемых помещениях с невзрывоопасной средой при температуре окружающего воздуха от +1 градуса Цельсия до +40 градусов.

Техническое обслуживание

Регулярно очищайте конвектор от пыли и грязи. Перед чисткой необходимо отключить конвектор. Элементы корпуса протирать мягкой влажной тряпкой. Запрещается применять сухие чистящие средства и полироли для мебели т.к. они могут повредить поверхность конвектора. Периодически очищайте решетки конвектора от пыли с помощью пылесоса.

Внимание! Перед началом работ по техническому обслуживанию и ремонту конвектора отключите электропитание. Техническое обслуживание и ремонт должен проводиться квалифицированным специалистом с соблюдением Правил устройства электроустановок.

Требования безопасности

Запрещается:

- ◆ Во избежание возникновения пожара оставлять посторонние предметы на конвекторе или вблизи его;
- ◆ накрывать конвектор материей, комплектом одежды и т.п.;
- ◆ устанавливать конвектор на пластиковые стены;
- ◆ включать в горизонтальном положении;
- ◆ допускать к включенному конвектору малолетних детей;
- ◆ загоразивать конвектор мебелью или шторами. Это нарушает нормальную циркуляцию воздуха в зоне конвектора.
- ◆ использовать конвектор с поврежденным кабелем;
- ◆ натягивать или перекручивать шнур, подвергать его нагрузкам;
- ◆ устанавливать конвектор непосредственно под розеткой;
- ◆ устанавливать конвектор в непосредственной близости от ванн, душа, аквариуму или плавательного бассейна
- ◆ выключать конвектора на долгий промежуток времени в отопительный период.

8.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – городской водопровод.

Схема холодного водопровода двузонная. Нижняя зона тупиковая предусматривается с нижней разводкой с отм. +3,300 по отм. +18,300. Верхняя зона тупиковая с верхней разводкой с отм. +21,300 по отм. +45,300. На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.

Местоположение стояков в местах общего пользования, что делает систему водоснабжения легкодоступной для осмотра и ремонта.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной воды. Необходимо знать, что счетчики рассчитаны на

определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта).

Порядок заполнения показаний индивидуальных приборов учета:

Показания записываются в метрах кубических (первые пять черных цифр). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в квартире.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в общеквартирных коридорах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с стояками в местах общего пользования, что делает её доступной для обслуживания. В местах прохода стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты.

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

Рекомендации по эксплуатации

Собственники квартир обязаны:

- ◆ Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- ◆ Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- ◆ Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- ◆ Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- ◆ При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

ВНИМАНИЕ:

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

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

8.6. Сбор и вывоз мусора.

На территории вашего дома расположены площадки, с установленными на них контейнерами для сбора бытового мусора в соответствии со строительными нормами и правилами. Бытовые отходы следует выносить и складировать в контейнеры. Вывоз строительного мусора производится собственниками помещений самостоятельно.

9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

◆ Металлические ограждения лоджий (балконов, террас, веранд) ежегодно следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;

◆ Если на лоджиях (балконах, террасах, верандах) посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

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

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

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

ВНИМАНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

- Не допускается крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флагштоков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения;

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

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

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

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

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

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

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

- ж) совершение иных действий.

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан на территории Приморского края предусмотрена Законом Приморского края от 29.09.2014 г. № 467-КЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Приморского края». К защищаемым от нарушений тишины и покоя в ночное время (период с 22.00 до 9.00 часов) помещениям и территориям относятся:

- 1) квартиры, помещения общего пользования и общее имущество в многоквартирных домах;

- 2) придомовые территории, в том числе внутриворовые проезды, детские, спортивные, игровые площадки;

10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- ◆ Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

- ◆ Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

- ◆ Лифтовой холл служит зоной безопасности для маломобильных групп населения;

- ◆ Первичных средств пожаротушения. В зданиях имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- ◆ Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общеквартирном коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в

общеквартирных коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в квартирах, межквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно ИПР в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов;

◆ Система обнаружения пожара. Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В помещениях квартир установлены автономные опτικο-электронные пожарные извещатели, необходимые для раннего обнаружения очага возгорания и своевременной ликвидации возникшего пожара собственными силами жильцов.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт. Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей - табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрено опускание лифтов на 1-ый этаж и их отключение.

ВНИМАНИЕ:

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

● Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

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

ВНИМАНИЕ:

В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в Вашей квартире и самовольного удаления пожарных датчиков, владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

Особенности поведения жильцов при пожаре в зданиях повышенной этажности:

Каждый жилец должен:

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

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

◆ не заменять на балконах и лоджиях межквартирные легкие перегородки на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт!

В случае пожара или появления дыма необходимо:

◆ НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 112;

◆ до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;

◆ сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;

◆ приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения возгорания необходимо:

- проложить от пожарного крана к очагу возгорания рукавную линию с пожарным стволом;
- открыть пожарный кран, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

При задымлении здания необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- если позволяет концентрация дыма, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;
- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон (лоджию), плотно прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных - спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- ◆ позвонить в пожарную охрану;
- ◆ тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- ◆ если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- ◆ при первых признаках загорания или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- ◆ если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

ВНИМАНИЕ!

При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

Меры профилактики пожаробезопасности

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

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

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

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

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

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых.

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

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

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Запрещается оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п. Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки и розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины или пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение изоляции электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

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

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

Как действовать, если Вы услышали сигнал тревоги:

- ◆ отвлечитесь от Вашего занятия;
- ◆ пройдите в помещение;
- ◆ закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны, форточки и вентиляцию;
- ◆ выключите свет и электроприборы;
- ◆ слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

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

По вопросам исполнения гарантийных обязательств обращаться в Управляющую компанию.

Порядок гарантийного обслуживания:

1. По обнаруженным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.
3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным Управляющей компании.
4. В случаях когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.

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

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

7. Гарантийные сроки по видам работ

№ п.п.	Виды работ	Гарантийные сроки, год	
		На работы	На материалы
1	Монтажные работы общедомового имущества	5	5
2	Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные и т.д.) общедомового имущества	3	3
3	Санитарно-технические (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование, водосчетчики и др.)	3	3
4	Металлопластиковые окна и балконные двери	3	3
5	Фурнитура металлопластиковых окон и балконных дверей	1	1
6	Остекленные лоджии и балкона	2	2
7	Полы (цементно-песчаные стяжки и бетонные)	5	5
8	Электроосвещение и электротехническое оборудование общедомового имущества	3	3
9	Электросчетчики	3	3
Гарантийные сроки на работы, примененные материалы и оборудование, могут корректироваться с учетом фактических данных от исполнителей и производителей).			

12. СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩИХ В ЕГО СОСТАВ ЭЛЕМЕНТОВ

При соблюдении правил, несущие конструкции здания сохраняют свои свойства в соответствии с требованиями СНиП в течение предполагаемого срока службы.

Несущие конструкции здания, которыми определяется его прочность и устойчивость, а также срок службы здания в целом, сохраняют свои свойства в допустимых пределах с учетом требований СНиП 20-01-2003 и строительных норм и правил на строительные конструкции из соответствующих материалов.

Элементы, детали, оборудование со сроками службы меньшими, чем предполагаемый срок службы здания, подлежат замене в соответствии с установленными межремонтными периодами.

Решение о применении менее или более долговечных элементов, материалов или оборудования при соответствующем увеличении или уменьшении межремонтных периодов устанавливается технико-экономическими расчетами.

Конструкции и детали выполнены из материалов, обладающих стойкостью к возможным воздействиям влаги, низких температур, агрессивной среды, биологических и других неблагоприятных факторов согласно СНиП 2.03.11-85.

Приняты соответствующие меры от проникновения дождевых, талых, грунтовых вод в толщу несущих и ограждающих конструкций здания, а также образования недопустимого количества конденсационной влаги в наружных ограждающих

конструкциях путем достаточной герметизации конструкций и устройства вентиляции закрытых пространств и воздушных прослоек.

Используемые в стыках уплотняющие и герметизирующие материалы сохраняют упругие и адгезионные свойства при воздействии отрицательных температур и влаги, а также устойчивы к ультрафиолетовым лучам. Герметизирующие материалы совместимы с материалами защитных и защитно-декоративных покрытий конструкций в местах их сопряжения.

Обеспечена возможность доступа к оборудованию, арматуре и приборам инженерных систем здания и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены.

Оборудование и трубопроводы закреплены на строительных конструкциях здания таким образом, что их работоспособность не нарушается при возможных перемещениях конструкций.

Вводы инженерных коммуникаций выполнены с учетом необходимости компенсации возможных деформаций основания в соответствии с требованиями, установленными в нормативных документах по различным инженерным сетям.

Сроки службы

№ п/п	Наименование конструктивного элемента, элемента систем инженерно-технического обеспечения, изделий	Срок службы, года
1.	Объект долевого строительства (квартира, нежилое помещение)	См группу капитальности
2.	Элемент отделки – полусухая выравнивающая стяжка	5
3.	Металлопластиковые окна ПВХ	По гарантии производителя
4.	Металлические входные двери	По гарантии производителя
5.	Остекление лоджии и балкона	По гарантии производителя
6.	Электрооборудование:	
6.1.	Щиты	По гарантии производителя
6.2.	Вводные автоматические выключатели	По гарантии производителя
6.3.	Вводное устройство защитного отключения	По гарантии производителя
7.	Домофон	По гарантии производителя
8.	Система отопления:	
8.1	Конвектора	По гарантии производителя
9.	Система холодного водоснабжения	
9.1	Счетчик расхода холодной вод	По гарантии производителя
10.	Система пожарной безопасности	
10.1	Автономные оптико-электронные пожарные изещатели	По гарантии производителя