

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
АО «Дирекция ЮЗР»



А.Славкин

« 07 » июля 2018 г.

**Инструкция по эксплуатации объектов,
расположенных в многоквартирных жилых домах
по адресу:**

**Белгородская область, город Белгород,
ул. Каштановая
(мкр. «Новая Жизнь»)**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ
2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ
3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА
 - 3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства.
 - 3.2. Правила содержания квартир и общественных помещений.
 - 3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА
 - 4.1. Состав общего имущества
 - 4.2. Лестничные клетки
 - 4.3. Придомовая территория общего пользования
 - 4.3.1. Детские и спортивные площадки
 - 4.3.2. Зеленые насаждения, газоны
 - 4.3.3. Пешеходные дорожки
 - 4.3.4. Хранение автотранспорта
 - 4.3.5. Наружные стены (фасад)
 - 4.3.6. Дополнительное оборудование фасадов
 - 4.3.7. Устройство и оборудование входов
5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР
 - 5.1. Остекление подсобных помещений, окна и двери
 - 5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций
 - 5.1.2. Фурнитура
 - 5.1.3. Водоотводящие каналы
 - 5.1.4. Уплотнители
 - 5.1.5. Пластиковые двери подсобных помещений
 - 5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон
 - 5.2. Стены, пол, потолок
 - 5.2.1. Внутренние стены
 - 5.2.2. Перегородки
 - 5.2.3. Перекрытия
 - 5.2.4. Полы
 - 5.3. Санузел
6. ВЕНТИЛЯЦИЯ
7. ОТОПЛЕНИЕ
8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ
 - 8.1. Общая информация
 - 8.2. Водоснабжение
 - 8.2.1. Полотенцесушитель
 - 8.2.2. Квартирный учет расхода воды
 - 8.3. Канализация и водостоки
 - 8.4. Электрооборудование
 - 8.4.1. Общая информация
 - 8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин
 - 8.4.3. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (*счетчика*)
 - 8.4.4. Техническое обслуживание счетчика
 - 8.4.5. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения
9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ
 - 9.1. Требования пожарной безопасности
 - 9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств
 - 9.1.2. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
 - 9.1.3 Меры профилактики пожаробезопасности
 - 9.2. Контроль доступа (домофонная связь)
 - 9.2.1. Назначение системы
 - 9.2.2. Возможности системы
 - 9.2.3. Эксплуатация системы
 - 9.3. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время

1. ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые жильцы, мы создали эту инструкцию специально для Вас. В ней Вы найдете информацию о застройщике, описание строительных конструкций и инженерного оборудования, а также правила содержания квартир и общественных помещений.

Инструкция очень удобна для лиц, проживающих в квартире, а также в том случае, если Вы решите ее продать.

В случае переезда на новое место жительства, инструкция со всеми документами на стационарное инженерное оборудование, установленное в квартире должна быть оставлена в квартире.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование юридического лица (сокращенное наименование)	Акционерное общество «Дирекция Юго-западного района» (АО «Дирекция ЮЗР»)
2. Место нахождения юридического лица	308015, г. Белгород, ул. Каштановая, д. 6
3. Режим работы застройщика	Понедельник – пятница с 9:00 до 18:00. Перерыв с 13:00 до 14:00 Суббота, воскресенье – выходные
4. Телефон, факс, электронная почта застройщика	тел./факс (4722) 23-29-66 e-mail: priemnaya@nzpro.ru Отдел продаж: Тел.: (4722) 23-29-62
5. Информация о государственной регистрации застройщика	Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Белгороду 28 мая 2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1073123016416

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

Все работы в квартире должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий, и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства

- Составляет 5 лет.
- Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- Распространяется на несущие конструкции здания.
- На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.
- Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года.

Гарантийные обязательства Заказчика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами.

Если в период данного срока возникает гарантийный случай, то дольщик оформляет заявление в письменном виде и направляет застройщику.

3.2. Правила содержания квартир и общественных помещений (из «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)

1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями СанПиН 2.1.2.2645-10 Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

Допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий

Наименований помещений	Температура воздуха, °С	Результирующая температура, °С	Относительная влажность, %	Скорость движения воздуха м/с
Холодный период года				
Жилая комната	18-24	17-23	60	0,2
То же, в районах наиболее холодной пятидневки (минус 31°С и ниже)	20-24	19-23	60	0,2
Кухня	18-26	17-25	Н/Н	0,2
Межквартирный коридор	16-22	15-21	60	0,2
Вестибюль, лестничная клетка	14-20	13-19	Н/Н	0,3
Кладовые	12-22	11-21	Н/Н	Н/Н
Теплый период года				
Жилая комната	20-28	18-27	65	0,3

Н/Н – не нормируется

В соответствии с требованиями п. 3.4 ГОСТ 30494–96. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1. – *Микроклимат помещения – состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.*

– *Оптимальные параметры микроклимата обеспечивают нормальное тепловое состояние организма и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении.*

– *Допустимые параметры микроклимата могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.*

– *Холодный период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха 8°С и ниже.*

– *Теплый период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.*

– *Радиационная температура помещения – осредненная по площади температура внутренних поверхностей ограждений помещения и отопительных приборов.*

– *Результирующая температура помещения – комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.*

– *Скорость движения воздуха – осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.*

2. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности, указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять или покрывать гидроизоляционными материалами.

3. **ВНИМАНИЕ!** Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.

4. **ВНИМАНИЕ!** Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

5. Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), выполняется собственником принадлежащего ему помещения. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования;

На основании требований части 2 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации: «В случаях, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещение.

Виды переустройства и перепланировки:

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда **переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.**

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

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

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

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

ВНИМАНИЕ! Переустройство и (или) перепланировка жилых домов 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 и норм пожарной безопасности, не допускаются.

Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ (РД-11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128).

Технический паспорт жилых помещений – документ, содержащий техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 Жилищный кодекс Российской Федерации).

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

Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

– заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;

– правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

– подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

– технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
– согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

– заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

– непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;

– представления документов в ненадлежащий орган;

– несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей Компанией за счет виновного лица.

4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса

Российской Федерации, принимает решение:

– в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

– в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

При передаче квартиры от Застройщика приобретателю квартиры последний получает в собственность не только внутреннее пространство квартиры вместе с внутриквартирными инженерными коммуникациями, сантехникой и элементами отделки, но и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество дома.

4.1. Состав общего имущества

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- лестницы, предназначенные для эвакуации, типов: 1 - внутренние, размещаемые в лестничных клетках; 2 - внутренние открытые; 3 - наружные открытые;
- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, в том числе:
 - обычные лестничные клетки типов: Л1 - с остекленными или открытыми проемами в наружных стенах на каждом этаже; Л2 - с естественным освещением через остекленные или открытые проемы в покрытии;
 - пожарные лестницы, предусмотренные для обеспечения тушения пожара и спасательных работ, типов: П1 - вертикальные; П2 - маршевые с уклоном не более 6:1;
 - колясочные;
 - технические этажи;
 - иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая:

- из вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- слаботочных систем, в том числе:
 - систем диспетчеризации и автоматизации;
 - системы пожарной сигнализации;
 - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
 - системы эфирного и кабельного телевидения;
 - системы структурированной кабельной сети (СКС);
 - других слаботочных систем;
- устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11

настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного кабельного телевидения, оптоволоконной сети, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (с изменениями на 26 марта 2014 года).

4.2. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитов и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

В витражах лестничных клеток установлены окна для проветривания.

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах. Двери этих помещений, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрывание при пожаре.

Входная дверь в подъезд выполнена из теплого алюминиевого профиля с полностью прозрачным остеклением, закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.

В здании предусмотрен выход на кровлю из лестничной через противопожарный люк-лаз, в утепленное чердачное пространство с последующим выходом на кровлю.

Управляющая компания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

4.3. Придомовая территория общего пользования

4.3.1. Детские площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

ВНИМАНИЕ! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специально отведенном или другом месте.

4.3.2. Зеленые насаждения, газоны

ВНИМАНИЕ! Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить.

Свежепосеянный газон также нужно беречь.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом – можно повредить растения.

ВНИМАНИЕ! Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией или на договорных началах специализированной организацией.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
- не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке со строгим соблюдением агротехнических условий;
- во всех случаях рубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;
- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

ВНИМАНИЕ! На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать снег и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электро-гирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в

установленном порядке.

4.3.3. Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

4.3.4. Хранение автотранспорта

Пожалуйста, при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей ваших гостей.

- Все парковочные места располагаются за пределами дворовой территории!

ВНИМАНИЕ! Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ.

Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП, ТП (Блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

ВНИМАНИЕ! Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

ВНИМАНИЕ! На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в стоянках не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов.

ВНИМАНИЕ! Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т.д.

4.3.5. Наружные стены (фасад)

Для наружных стен приняты блоки СКЦ толщ. 190мм с утеплителем, толщиной 100мм с устройством декоративного армированного слоя с последующей окраской согласно колористического решения фасада.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе кондиционирования, рекламных изделий и т.п. не должно нарушать целостности наружного утепляющего или внутреннего слоев кладки на всю их толщину во избежание ухудшения тепломеханических качеств утеплителя.

При устройстве кондиционирования или размещения рекламных и информационных материалов данных видов работ необходимо придерживаться норм и правил, установленных Управляющей Компанией и Администрацией города Белгорода.

При эксплуатации возможно появление усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен из разнородных материалов, которые ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при кладке и оштукатуривании. Возможно появление трещин горизонтального направления в верхних частях стен и перегородок (узел имеет деформационный материал) при наличии кратковременных процессов осаждения фундаментов и изменении нагрузки на ригели, балки или плиты перекрытия.

4.3.6. Дополнительное оборудование фасадов

Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

Фасад дома оборудован декоративными корзинами для размещения в них наружных блоков кондиционеров.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ устанавливать наружные блоки кондиционеров за пределами данных корзин!!!

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах ЗАПРЕЩЕНО!

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- почтовые ящики;
- часы;
- банкоматы;
- кабельные линии, пристенные электрощиты.

Общими требованиями к размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий и сооружений являются:

- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определенных местах;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- безопасность для людей;

- комплексное решение размещения оборудования;
- размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.

4.3.7. Устройство и оборудование входов

Управляющая компания обязана систематически очищать от снега и наледи наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.1. Остекление

Наружное остекление выполнено из пластикового (или алюминиевого) профиля с распашными створками и двухкамерным стеклопакетом.

Остекление первых этажей выполнено с противовзломной фурнитурой и имеет ключ для дополнительной фиксации окон в закрытом положении.

В проемы наружных стен устанавливаются окна ПВХ. Монтажные швы примыкания окон утеплены монтажной пеной, защищены пароизоляционным слоем. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе, что приведет к потере его эксплуатационных качеств.

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т.п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Правильное проветривание помещений:

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

Замена оконных блоков и их фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, специализирующихся на проведении такого вида работ. Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон и дверей следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами. Поврежденную и отслоившуюся по периметру проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной останов с необходимым зазором между дверью и стеной.

Уплотняющие резиновые уплотнители в притворах оконных переплетов и дверей следует обрабатывать специальными составами для смягчения и восстановления эластичности один раз в полгода и заменять каждые 6 лет.

Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

Безопасность эксплуатации окон, и витражей

- Для безопасности ваших детей не ставьте рядом с оконным проемом мебель, на которую ребенок может опереться и залезть на подоконник, установите заглушки (блокаторы) на окна. Не оставляйте детей без присмотра при открытых окнах, не допускайте детей к фурнитуре открывания окон! Проявляйте бдительность во избежание падения из окон каких-либо предметов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон).
- Прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для створки, это защитит ее от провисания и поломки.
- Закрывайте большие оконные створки уходя из квартиры, а также на ночь.

- Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.

- Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности!!!

При мойке окон запрещается становиться на отливы, наружное оборудование, приборы отопления и другие предметы.

Стекланные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

ВНИМАНИЕ! Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию.

Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, оконной коробки и уплотнителя.

Более подробные рекомендации по эксплуатации светопрозрачных конструкций, можно найти в прилагаемых к изделиям паспортах производителей и обобщенной инструкции разных фирм-изготовителей (см. ниже).

5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций

• Общие положения

Требования настоящей Инструкции должны выполняться при эксплуатации оконных блоков (далее – изделия), пластмасс и металлических сплавов для жилых, общественных, производственных и вспомогательных зданий с сухим и нормальным влажностным режимом помещений.

Изделия рассчитаны по действующим строительным нормам и должны выдерживать эксплуатационные нагрузки, включая ветровую нагрузку.

Тип, количество и место расположения петель и запирающих приборов в изделии соответствует рабочей документации и рассчитаны с учетом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Поливинилхлоридные профили имеют гигиеническое заключение органов Роспотребнадзора и не оказывают вредного влияния на организм человека.

Смонтированные изделия соответствуют требованиям нормативно-технических документов и проектной документации и являются безопасными в эксплуатации и обслуживании в течение установленного срока службы.

• Эксплуатация изделий

При эксплуатации стеклопакетов могут возникать температурные напряжения (в том числе за счет поглощения солнечной энергии, а также влияния отрицательных температур и перепадов давления), вызывающие отклонение от плоскостности листов стекла в стеклопакете (линзообразование).

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +30 °С и относительная влажность не более 60 %. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

ВНИМАНИЕ! При эксплуатации стекла не допускаются:

- касание или удары стекол твердыми предметами.
- протирать стекла жесткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения.
- очистка сухого стекла жесткими щетками без подачи смывающей жидкости.
- длительное присутствие влаги на поверхности стекла.

5.1.2. Фурнитура

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запираения, закрывания и обеспечения функционирования оконных и дверных блоков, отрегулированы.

Поворотная и (или) поворотно-откидная фурнитура обеспечивает открывание створок в двух плоскостях, а для зимы — микропротравивание через тонкую щель для исключения сквозняков.

Подвижные детали (механизмы) изделий должны перемещаться без заеданий. При необходимости следует выполнять смазку изделий (рис. 1). В качестве смазывающего вещества используют силиконовый спрей (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»).

ВНИМАНИЕ! Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.

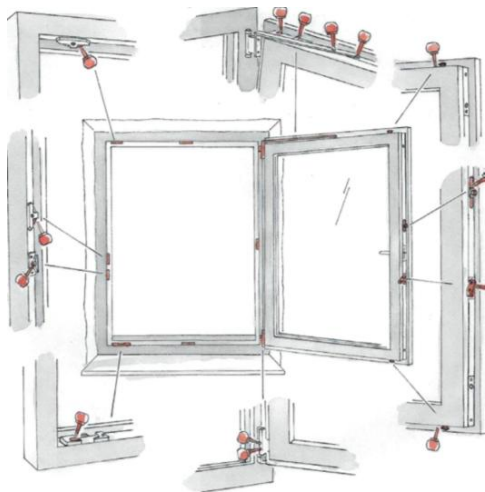


Рисунок 1

5.1.3. Водоотводящие каналы

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от грязи.

5.1.4. Уплотнители

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, то есть сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и воду, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью, смоченной силиконовым спреем (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»). После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

ВНИМАНИЕ! При передаче квартиры в собственность производится окончательная регулировка створок и механизмов запирания. Последующие регулировки выполняются собственником самостоятельно, а при невозможности это сделать привлекаются специалисты Управляющей компании или организаций, имеющих разрешение на выполнение данных работ.

5.1.5. Пластиковые двери подсобных помещений

Пластиковые двери не подвержены коррозии, обладают долговечностью и имеют те же преимущества, что и оконные конструкции из ПВХ. Пластиковые двери не требуют дополнительной покраски и отделки, способны длительное время сохранять свои свойства, обеспечивая легкое и плотное открывание и закрывание.

В дверях из металлопластиковых профилей используется качественная и надежная фурнитура, которая обеспечивает надежный и легкий ход при открывании и закрывании пластиковой двери.

Современные технологии производства позволяют обеспечивать долговечность, высокое качество дверей, а также решения любой сложности и цветовой гаммы. На двери устанавливается оконная фурнитура, которая обеспечивает прижим рамы и створки по периметру и тем самым идеально защищает помещение от непогоды.

Нельзя допускать физических нагрузок на двери, они могут повредиться. Также нужно следить, чтобы дверь всегда плотно прижималась к дверной раме при закрытии.

Все зависит от вас: если будете соблюдать эти простые правила, двери надежно будут выполнять свои функции и прослужат долго.

5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон

Фиксация створки при открывании

Открывание окна связано со значительной нагрузкой на створки и раму. Во избежание повреждений при открывании и закрывании окна необходимо действовать предельно осторожно. Неправильная эксплуатация может привести к повреждению стекла или к деформации рамы. При открывании окна необходимо обеспечить достаточно места для открытой рамы и убедиться, чтобы рама не упиралась в стены, косяки или мебель. Открытые крупногабаритные створки окна всегда несут определенную опасность, поэтому необходимо следить, чтобы в непосредственной близости от открытой рамы не было детей.

Открывание и закрывание запорных механизмов

При открывании створок окна необходимо соблюдать правила открывания и закрывания запоров. Прежде чем открыть окно, следует убедиться, что все запорные механизмы открыты. Если рама по какой-либо причине не будет открываться равномерно, существует опасность излома стекла. Гарантия на окна, как правило, не распространяется на повреждение стекла. Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.

При открывании окон шириной более 1500 мм всегда используйте специальную опору для мытья окон или т.п.

ВНИМАНИЕ! В гарантийный период – 1 (один) год со дня получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – при обнаружении дефектов светопрозрачных конструкций необходимо обратиться в Управляющую организацию для их осмотра и при необходимости регулировки. Не допускается самостоятельное снятие створок, стеклопакетов, фурнитуры и элементов изделий.

5.2. Стены, пол, потолок

5.2.1. Внутренние стены

Внутренние стены жилых этажей выполнены из полнотелых и пустотелых блоков СКЦ толщ. 190мм. Во внутренних стенах, в кладке перегородок в штрабах и под штукатуркой выполнена разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей).

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания согласно таблице 1:

- для жилых помещений квартир температура +20 °С при влажности 50–55 %;
- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18 °С при влажности 55–60 %.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить данные трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.

5.2.2. Перегородки

Перегородки – полублок СКЦ толщиной. 90мм. По перегородкам выполнена скрытая разводка сетей электроснабжения, поэтому все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений. Сквозные трещины в перегородках, а также по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон гипсовыми растворами. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

5.2.3. Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из сборных железобетонных плит толщиной 220 мм. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) – 150 кг/м², расчетной – 195,0 кг/м². Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле стяжки заранее предусмотрены каналы из трубок ПВХ. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены при проведении бетонирования или выполняются неразрушающим методом (сверление разнокалиберными бурами).

5.2.4. Полы

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостям отделочных работ. Для жилых помещений выполнена чистовая полусухая стяжка, в теле которой по проекту размещены коммуникации отопления и электроснабжения и отмечены в исполнительной съемке квартирной прокладки труб отопления и кабельных линий.

ВНИМАНИЕ! В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия.

5.3. Санузел

Ваш санузел оборудован душевой стойкой и водосливным трапом под ней. Зона душа составляет 0,8х0,8м. Если в санузле много пользуются водой и в ней постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, это значительно повышает риск появления протечек и плесени. Но этого можно избежать, если вы будете выполнять требования настоящей инструкции:

- Старайтесь не лить воду впустую.
- После душа очищайте поверхности от влаги при помощи специальной резиновой щетки, используйте напольный трап.
- Если вы сушите белье в ванной комнате, используйте стиральную машину с отжимом 1000 или более оборотов/мин.
- Не сушите в ванной комнате большое количество белья.
- Если не хватает мощности штатного водяного полотенцесушителя, то приобретите электрический полотенцесушитель – он понизит влажность, образующуюся при сушке белья.

Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка стен и пола, а также межплиточные швы должны быть цельными. Сантехнические и другие коммуникации в полу и стенах также должны быть выполнены герметично.

6. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция жилой части здания предусмотрена смешанная вытяжная из помещений санузлов и кухонь. Вентиляционные каналы выполнены из металлического короба и блока СКЦ 90 мм с последующим оштукатуриванием. Вентиляционные каналы имеют выход на кровлю

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон или оставлять окна в режиме микропроветривания. Расчетный режим системы вентиляции с естественным побуждением является температура +5 °С.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, уменьшать расчетные сечения решеток каналов, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается. При установке кухонной вытяжки важно помнить, что канал должен быть открыт на не менее 75 % от его сечения. Рекомендуется устанавливать вытяжки с фильтрами, которые могут не соединяться с каналом вентиляции.

ВНИМАНИЕ! Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться настоящей инструкцией.

7. ОТОПЛЕНИЕ

Источником теплоснабжения жилого дома являются тепловые сети. Подключение потребителей тепла осуществляется в индивидуальном тепловом пункте, расположенном в техническом подполье жилого дома. Система отопления жилого дома запроектирована двухтрубная поэтажная тупиковая от распределительных шкафов, расположенных на каждом этаже в коридорах.

Подводящие трубопроводы к отопительным приборам системы отопления, проложенные в стяжке пола, приняты полипропиленовые; разводящие трубопроводы и стояки выполнены из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 (до Ø50 включительно) и стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 (свыше Ø50). Трубопроводы, проложенные в стяжке пола, выполнить в защитной гофрированной трубе типа "пешель".

Для каждой квартиры и каждого отдельного нежилого помещения предусмотрено установка приборов счетчиков тепла «Danfoss». В качестве нагревательных приборов к установке приняты алюминиевые секционные радиаторы типа «VOX-R 500» с боковым подключением фирмы Global. В лестничных клетках приборы монтируются на первом этаже. В крайних верхних точках системы отопления предусмотрена установка автоматических воздухоотводчиков, а в нижних - спускных кранов для опорожнения системы.

Поэтажные контуры системы отопления подключаются к разводящему стояку через коллекторы-распределители, располагаемые в распределительных шкафах. Регулирование гидравлических режимов контуров системы отопления осуществляется с помощью балансировочной арматуры, располагаемых в распределительных шкафах на каждом этаже. Все металлические трубопроводы прокладываются открытым способом в тепловой изоляции типа "K-Flex" толщиной $\delta=9$ мм.

При эксплуатации систем отопления **не разрешается** самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и Управляющей компанией не разрешается.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!!! Перекрывать радиаторы в межотопительный период. Это приводит к процессам окисления и выходу из строя приборов отопления!!!

Эксплуатация системы центрального отопления жилого дома в целом и собственником в частности должна обеспечивать:

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
 - температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
 - температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

ВНИМАНИЕ! При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления, отключение и запуск, собственникам рекомендуется обратиться в Управляющую организацию или привлечь специализированную организацию, имеющую разрешение на данные виды работ. Повторно обращаем внимание на недопустимость полного отключения отопления собственниками в помещениях квартиры на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки.

ВНИМАНИЕ! Для снятия показаний прибора учета тепла необходимо ознакомиться с инструкцией, прилагаемой к паспорту изделия. Прибор имеет заводской номер и рассчитан на длительную работу. Имеет несколько параметров контроля, в том числе температура теплоносителя, разница в температуре подающей и обратной магистрали квартиры, текущий объем, количество потребленной энергии за весь период времени с момента установки МВт/ч (MW/h). Последний показатель и есть значение, которое передается для дальнейшего расчета в Управляющую компанию. Разница текущих и предыдущих показаний, умноженная на коэффициент 0,8598, покажет количество Гкал, потребленных за отчетный период.

8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

8.1. Общая информация

Памятка для жильцов:

- О любых протечках смесителей или сантехнических или отопительных приборов сразу же сообщайте представителю УК.
- Для полоскания посуды не используйте проточную воду, просто удаляйте с тарелок остатки пищи, прежде чем мыть их регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.
- Чтобы выявить неисправность сливного механизма унитаза, поместите кусочек туалетной бумаги на заднюю стенку чаши и посмотрите, намокает он или нет?
- Помните, что горячая вода дороже холодной!

8.2. Водоснабжение

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из: системы противопожарного водоснабжения, системы хозяйственно-питьевого водоснабжения, горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом. Система хоз.-питьевого водоснабжения принята – двухзонная.

Согласно требованиям СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003) п. 7.4.5 «На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире следует предусматривать отдельный кран диаметром не менее 15 мм для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга должна обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры».

Источник горячего водоснабжения - индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома.

Система горячего водоснабжения – тупиковая, двухзонная, предусмотрена с циркуляцией.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения в подвале установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции должны быть заключены в гильзы.

Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками типа СХВ-15, СГВ-15. В санитарных узлах подводка к приборам предусмотрена из полипропиленовых труб, открытая, что делает систему водоснабжения доступной для осмотра и ремонта.

ВНИМАНИЕ!

- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводов к приборам.

- С целью установки утечек и нерационального расхода воды необходимо следить за соблюдением расчетного напора, экономно расходовать воду.

- Собственник может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов на импортное оборудование следует производить согласно инструкции на данное оборудование.

- Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно инструкции.

- Периодически прочищать фильтры.

- При замене отечественной арматуры на импортную, рабочее давление данной арматуры должно соответствовать параметрам отечественной арматуры.

- При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

8.2.1. Полотенцесушитель

В ванных комнатах жилого дома полотенцесушители предусмотрены на стояках системы горячего водоснабжения и предназначены для сушки полотенец и других текстильных изделий в этих помещениях, а также для обогрева ванных комнат и санузлов.

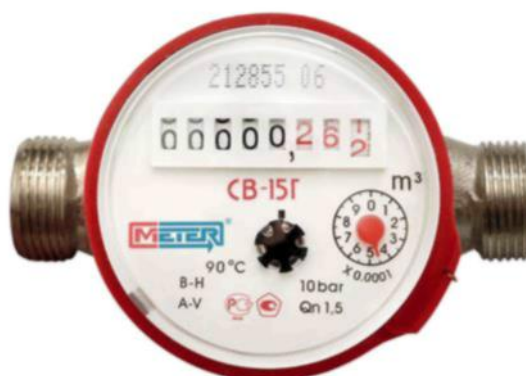
Приобретение и установка электрического полотенцесушителя осуществляется собственником самостоятельно.

8.2.2. Квартирный учет воды



В вашей квартире установлены счетчики горячей и холодной воды СВ-15-Г, предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды.

Устройство и принцип работы счетчиков воды СВ-15



Принцип работы счетчика состоит в измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием потока протекающей воды. Поток воды попадает в корпус счетчика через входной патрубок, проходит через фильтр и далее поступает в измерительную камеру, внутри которой на твердых опорах вращается крыльчатка, на оси которой установлен магнит ведущей части магнитной муфты. Вода, пройдя измерительную камеру, поступает в выходной патрубок счетчика. Количество оборотов крыльчатки пропорционально количеству протекающей воды.

ВНИМАНИЕ! В случае неисправности счетчика следует обратиться в Управляющую компанию.

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха - от +5 до +50 °С.
- Относительная влажность при температуре +3 5°С - 80 %.
- Атмосферное давление - от 84 до 106,7 кПа.
- Установка и эксплуатация счетчиков не допускается в местах, где счетчики могут быть погружены в воду.
- Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
- Перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки.
- Перед счетчиками должен быть предусмотрен прямой участок трубопровода 3 Ду, а за ними - не менее 1 Ду.
- На случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили.
- Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.
- При эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации.
- При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) - не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок указанный в паспорте фильтра).
- Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.
- Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.
- Межпроверочный интервал счетчиков холодной и горячей воды - 5 лет (или другой срок указанный в паспорте счетчика).

Возможные неисправности приборов учета воды (счетчиков) и способы их устранения

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотевает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

Обо всех выполненных ремонтах должны быть сделаны отметки в паспорте счетчика с указанием даты, причины выхода счетчика из строя и характера произведенного ремонта. После ремонта счетчик подвергается внеочередной проверке.

Меры безопасности

Приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию и квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

8.3. Канализация и водостоки

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю постоянно.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные открыто в пределах коридора и далее выпуском самотёком в систему квартальной ливневой канализации.

Сеть внутреннего водостока монтируется из напорных ПВХ труб. Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока. Между концом патрубка воронки и низом компенсационного раструба должен быть зазор не менее 20 мм.

Необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и хозяйственно-бытовой канализацией:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

ВНИМАНИЕ! Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой - прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.

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

8.4. Электрооборудование

8.4.1. Общая информация

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники здания относятся ко II категории, кроме аварийного освещения, приборов ОПС, вентиляторов дымоудаления и пожарных насосов, которые относятся к I категории.

Питающая сеть выполнена по системе TN-C-S от сети 380/220 В с глухозаземленной нейтралью от РУ-0.4 кВ кабельными взаиморезервируемыми вводами. Вводно-распределительные устройства размещаются в помещениях электрощитовых. Общий учет электроэнергии и учет электроэнергии общедомовых нагрузок осуществляется счетчиками, установленными в отделениях учета ВРУ, с возможностью опломбирования.

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями, однофазным прибором учета электроэнергии на каждую квартиру. Групповые автоматы на освещение, на розеточные сети и на электроплиту расположены в помещении квартиры в квартирном щите.

Расчетная электрическая нагрузка электроприемников квартир составляет 10 кВт (в том числе на электроплиту - 5,5 кВт).

Ввод в квартиру от этажного распределительного щита выполнен кабелем ВВГнгLS 3x16 мм. Групповые сети внутриквартирного освещения выполнены кабелем ВВГнгLS 3x1,5 мм, розеточные сети - кабелем ВВГнгLS 3x2,5 мм, электроплиты подключены кабелем ВВГнгLS 3x6 мм. Линии, питающие розетки для бытовых нужд и электроплиту, защищены дифференциальными автоматами.



В здании предусмотрено устройство рабочего, аварийного освещения (освещение безопасности и эвакуационное), ремонтное освещение от трансформаторов 220/12-36 В. Для подключения электроплит в квартирах предусмотрен разъем (колодка) 40 А.

Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции предусмотрены следующие защитные меры:

- заземление;
- «быстрое зануление» (TN-C-S сеть с УЗО);
- автоматическое отключение фаз аппаратами защиты при ненормальных режимах, уравнивание потенциалов.

В электроустановках здания выполнено общее заземляющее устройство. В каждой электрощитовой около ВРУ предусмотрена для электроустановок здания главная заземляющая шина (ГЗШ), и к ней присоединены:

- заземляющий проводник;
- защитные проводники;
- проводники главной системы уравнивания потенциалов.

Распределительные сети (стояки) не разрезаются и отпайки к автоматическим выключателям квартир, установленных в этажных щитках, выполняются с помощью ответвительных сжимов.

В поэтажных щитках, для каждой квартиры отдельно, предусматриваются автоматические выключатели защиты. Для защиты людей от поражения электротоком на розеточных группах квартирных щитков предусматривается установка автоматических выключателей с дифференциальной защитой на утечку тока 30 мА.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с вводных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

- этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями (за исключением внутриквартирных сетей и счетчиков энергии);
- осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, в техническом подполье, во встроенных в здание общественных и подсобных помещениях;
- силовых и осветительных установок, автоматизации тепловых пунктов и насосных установок, электрических установок систем дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода.

Стационарная кухонная электроплита приобретается собственником за свой счёт.

Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкеров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями. Кабели и провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечении заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам, смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется 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.

В вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции, в теле перегородок под штукатурным слоем, в составе черновых полов в защитной ПВХ трубе) электропроводка, выполненная медными проводами разного сечения, в зависимости от группы потребителей.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

- перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования); перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения – необходимо получить разрешение в Управляющей организации. Разрешение на выполнение работ и копии геодезических исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций;

- перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, устройством штраб, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) – необходимо уточнить в Управляющей организации возможность выполнения данных работ и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки.

Не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического пробора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

ВНИМАНИЕ! Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру (10 кВт).

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

Что можно делать без специалиста

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампы.

Также вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник обязательно вешайте на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы должны выполняться квалифицированным специалистом с отключенным напряжением.

8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин

Для подключения стиральной машины **выведен отдельный кран** и вывод под сливной шланг, расположенный в стене, в полу или в сифоне под умывальником. При установке машины в помещении без напольного трапа убедитесь, что в самой машине имеется защита от перелива.

Под посудомоечной машиной устанавливается защитный поддон, по которому в случае протечки вода стечет на пол перед машиной. Это позволит вовремя обнаружить даже незначительные подтекания.

Краны стиральной и посудомоечной машины следует перекрывать после каждого использования. Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием, рекомендована установка специального клапана.

8.4.3. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в этажном щите, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха - от минус 40 до 55 °С;
- относительная влажность окружающего воздуха - 30-98 %;
- атмосферное давление - от 84 до 106 кПа (630-795 мм рт. ст.);

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители «Энергонадзора» согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

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

8.4.4. Техническое обслуживание счетчика

Техническое обслуживание счетчика в местах установки заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении в ней ошибок и сбоев.

Периодическая поверка счетчика проводится один раз в 8 лет.

После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.

Пломбирование счетчика производится посредством соединения проволоки пломбировочной отверстия крышки и отверстия винта, навешивания пломбы.

При отрицательных результатах поверки ремонт и регулировка счетчика осуществляются организацией, уполномоченной ремонтировать счетчик.

8.4.5. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

Наименование неисправности и внешнее проявление	Вероятная причина	Способ устранения
1. При подключении счетчика к нагрузке нет регистрации электроэнергии	2. Неправильное подключение цепей напряжения или цепей тока	1. Проверьте правильность подключения цепей напряжения или цепей тока
2. При периодической проверке погрешность вышла за пределы допустимой	1. Уход параметров элементов, определяющих точность в электронной схеме счетчика. 2. Отказ в электронной схеме счетчика	1. Направьте счетчик в ремонт

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ

9.1. Требования пожарной безопасности

9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами стораемой отделки.
4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможна перегрузка электропроводки и замыкание.
5. Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.
6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.
7. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
9. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
11. Признаки неисправности электропроводки:
 - горячие электрические вилки или розетки;
 - сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
 - звук потрескивания в розетках;
 - искрение;
 - запах горячей резины, пластмассы;
 - следы копоти на вилках и розетках;
 - потемнение оплеток электропроводов;
 - уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
12. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

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

16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

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

19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);
- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

ВНИМАНИЕ! Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара.

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток имеются окна в витражах с режимом проветривания.

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

В квартирах установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт.

9.1.2. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

Соблюдая правила безопасности, при работе с электрическими приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто это бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в вашей квартире применяются:

- **оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее - дымовой извещатель).** Он наиболее эффективен для применения в жилых помещениях и установлен в коридорах квартир. Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о начинающемся пожаре уже при появлении дыма.

Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы.

Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.

ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей.

Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе силами специализированной организации).

Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование. Периодичность замены источника питания в автономном пожарном извещателе должна соответствовать указаниям технической документации на извещатель.

Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с инструкцией предприятия-изготовителя.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверке технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в Управляющей компании, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

ВНИМАНИЕ! При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной в вашей квартире можно получить у инженеров по эксплуатации вашего дома управляющей компании.

Что делать при пожаре:

- СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.
- ПРЕДУПРЕДИТЕ других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
- СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному УК.

9.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности

- Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.
- Выключайте телевизор из сети, на ночь и уходя из дома.
- Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.
- Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.
- Не сушите белье на масляном радиаторе.
- Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.
- Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

9.2. Контроль доступа (домофонная связь)

9.2.1. Назначение системы

- ограничить доступ посторонних лиц в здание;
- создать комфорт и безопасность для жильцов.

9.2.2. Возможности системы

Домофонная связь позволяет осуществлять:

- двухстороннюю связь;
- между жильцами (далее - абонент) - посетителями и разрешать вход в подъезд;
- дистанционное открывание входной двери: из квартиры, используя кнопку доступа, установленную в квартирном переговорном устройстве (далее - КПУ).

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

9.2.3. Эксплуатация системы

В вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем.

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

- «Запрет» на вход - абонент устанавливает трубку в держатель;
- «Разрешение на вход» - нажать кнопку на трубке КПУ.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.

9.3. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время установлены действующим законодательством РФ и Белгородской области.

Статья 6.12. Нарушение покоя граждан и тишины в ночное время
(в ред. закона Белгородской области от 06.03.2017 N 150)

Использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, использование пиротехнических изделий в ночное время, если это не влечет ответственности, предусмотренной Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины на защищаемых территориях, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от восьми тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

(в ред. закона Белгородской области от 21.12.2017 N 230)

Производство ремонтных, погрузочно-разгрузочных работ в ночное время, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины на защищаемых территориях, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от восьмидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Непринятие владельцами транспортных средств мер к своевременному отключению необоснованно работающих звуковых сигналов охранной сигнализации транспортных средств в ночное время, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины на защищаемых территориях, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на должностных лиц - от восьми тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до двадцати пяти тысяч рублей.

Примечание. Под ночным временем в настоящей статье следует понимать период времени с 23 до 7 часов. Под защищаемыми территориями в настоящей статье следует понимать квартиры и помещения общего пользования многоквартирных жилых домов, жилые дома и придомовые территории, дачные, огородные, садовые земельные участки с расположенными на них жилыми домами и (или) иными жилыми строениями, помещения и территории общежитий, гостиниц, больниц, диспансеров, санаториев, домов отдыха, пансионатов, детских садов, домов-интернатов для детей, престарелых, инвалидов.

Положения настоящей статьи не распространяются на действия юридических лиц и граждан, которые направлены на предотвращение противоправных деяний, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности.

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Инструкции по эксплуатации объектов, расположенных в
многоквартирных жилых домах по адресу:
Белгородская область, город Белгород,
ул. Каштановая (мкр. «Новая Жизнь»)

ФИО	Должность	Подпись
Фурсевич Сергей Николаевич	Главный инженер	
Шевченко Мария Алексеевна	Заместитель генерального директора по экономике и финансам	
Май-Маевская Элина Юрьевна	Начальник юридического отдела	
Семенова Ирина Владимировна	Начальник отдела продаж	