



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Комбинат Инновационных Технологий-МонАрх»  
(ООО «Комбинат Инновационных Технологий-  
МонАрх»)**

## **ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации квартир в экспериментальном  
жилом микрорайоне с жилыми домами переменной  
этажности, расположенными по адресу: г. Москва,  
поселение Десёновское, в районе дер. Яковлево  
(первая очередь строительства)**

## *Уважаемые собственники!*

*От всей души поздравляем Вас с очень важным событием — новосельем!*

*Дом – это не просто стены и крыша. Это место отдыха и труда, безопасности и главных решений, радости и взвешенности. Это еще и место для комфорта, жизни, новых идей и свершений.*

*Желаем Вам быстро освоиться под новой крышей и сделать это место душевным и гостеприимным!*

*Свои вопросы, отзывы и пожелания Вы можете оставлять в офисе Управляющей компании.*

*С уважением,*

*Директор*

*ООО «Комбинат Инновационных  
Технологий – МонАрх»*

*Д.Е. Мочалин*

## СОДЕРЖАНИЕ

I.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	4
II.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
III.	АРХИТЕКТУРНЫЕ, КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ .....	6
IV.	ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА .....	8
	4.1. Состав общего имущества .....	8
	4.2. Содержание и ремонт общего имущества дома.....	10
	4.3. Крыша.....	11
V.	ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДОМА .....	11
	5.1. Правила содержания квартир .....	11
	5.2. Пластиковые окна .....	15
	5.3. Двери .....	22
	5.4. Балконы и лоджии .....	22
VI.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР .....	23
	6.1. Электрооборудование .....	23
	6.2. Отопление .....	26
	6.3. Вентиляция.....	28
VII.	Система связи .....	31
	7.1. Телефонизация.....	31
	7.2. Телевидение .....	31
	7.3. Сети радиодиффузии .....	31
	7.4. Слаботочные сети .....	31
VIII.	Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование .....	32
	8.1. Система хозяйственно-питьевого и горячего водопровода .....	32
	8.2. Система канализации .....	32
IX.	САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ .....	33
X.	ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	34
XI.	ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	35

## I. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Жилищный Кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г.
2. Федеральный закон РФ 271-ФЗ о капитальном ремонте многоквартирных домов.
3. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
4. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (в редакции, актуальной с 1 января 2017 г., с изменениями и дополнениями, внесенными в текст, согласно постановлениям Правительства РФ: от 06.05.2011 г. № 354, от 03.04.2013 г. № 290, от 14.05.2013 г. № 410, от 26.03.2014 г. № 230, от 25.12.2015 г. № 1434, от 01.07.2016 г. № 480, от 09.07.2016 г. № 649, от 26.12.2016 г. № 1498).
5. Постановление Правительства РФ от 3 февраля 2022 г. № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».
6. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 28.11.2023) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".
7. Постановление Правительства РФ от 25 октября 2011 г. N 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах».
8. СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения».
9. СП 501.1325800.2021 «Здания из крупногабаритных модулей. Правила проектирования и строительства. Основные положения».
10. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»
11. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003».
12. СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».
13. СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям».
14. ГОСТ 30494-2011. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
15. ГОСТ 23166— 2021 «Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия.»
16. МДК 2-03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170.
17. «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

## II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

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

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

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают МДК 2-03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и не жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений.

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

В соответствии с МДК 2-03.2003 Управляющая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

- ✓ выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- ✓ принятие мер по немедленной локализации аварии;
- ✓ проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны:

- ✓ использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- ✓ бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- ✓ выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- ✓ своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам.

Лица, не выполняющие обязанности по использованию жилищного фонда, несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п.1.8 МДК 2-03.2003 «Правила и нормы технической эксплуатации

жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- ✓ техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- ✓ осмотры;
- ✓ подготовка к сезонной эксплуатации;
- ✓ текущий ремонт;
- ✓ капитальный ремонт;
- ✓ санитарное содержание:
  - уборка мест общего пользования;
  - уборка мест придомовой территории;
  - уход за зелеными насаждениями.

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

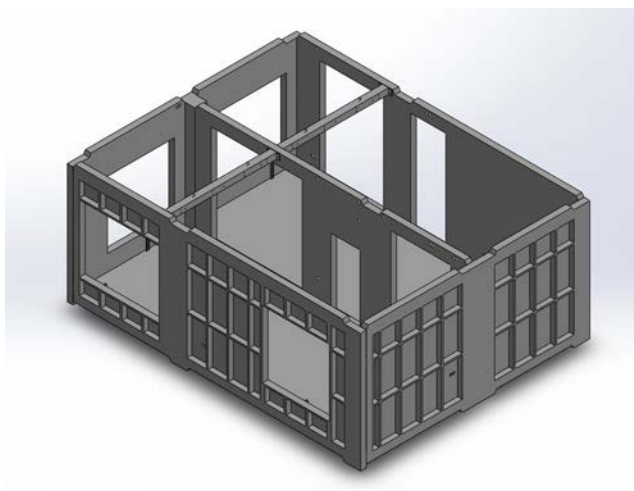
Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и не жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

### **III. АРХИТЕКТУРНЫЕ, КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Жилой дом выполнен из крупногабаритных модулей (КГМ) заводской готовности в соответствии с требованиями СП 501.1325800.2021 «Здания из крупногабаритных модулей. Правила проектирования и строительства. Основные положения».



Основной крупногабаритный модуль представляет собой прямоугольную замкнутую пространственную конструкцию, собираемую на заводе-изготовителе из плоских элементов. Предельные габаритные размеры модуля: продольный - 15,5 м; поперечный-7,5м; высота-3,55м.

Здание с подвалом для прокладки коммуникаций и техническими помещениями, такими как:

- электрощитовая;
- водомерный узел;
- помещение ИТП;
- помещение СС (слаботочные системы).

Конструктивная схема дома - жёсткая в продольном и поперечном направлении из железобетона в несущих стенах.

Пространственная жёсткость обеспечивается за счёт объединения в единую систему стен, перекрытий и фундаментов.

Стены панели выполняются сборными железобетонными из бетона класса В70., толщиной 180 мм. Плиты перекрытия сборные железобетонные из бетона класса В70, толщиной 250 мм.

Межквартирные перегородки выполнены в виде сборных железобетонных панелей толщиной 180 мм и газобетонных блоков, толщиной 200 мм.

Внутренние межкомнатные перегородки гипсокартонные по серии 1.031.9-2.07 на металлическом каркасе с заполнением из стекловаты "Изовер Звукозащита". Перегородки, отделяющие санузлы - из влагостойкого гипсокартона по серии 1.031.9-2.07 на металлическом каркасе с заполнением из стекловаты "Изовер Звукозащита".

Характеристики здания:

- степень огнестойкости здания - II;
- класс конструктивной пожарной опасности здания - С0;
- класс ответственности здания - КС-2;
- класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3.

Окна и балконные двери приняты из ПВХ профилей по ГОСТ 30674-99 с двухкамерными стеклопакетами, с поворотно-откидным механизмом, с подоконником, водоотливом, энергоэффективные (с приведённым коэффициентом сопротивления теплопередачи не менее  $0,56 \text{ м}^2 \cdot \text{°C} / \text{Вт}$ ).

Наружные подъездные двери – выполнены из алюминиевых профилей по ГОСТ 23747-2015, остеклённые, заводского изготовления.

Входные двери в квартиры - металлические, утеплённые, заводского изготовления по ГОСТ 31173-2016, а также элементы крепления и запираения из усиленной конструкции с уплотнениями в притворах и имеют степень огнестойкости не менее EI 30.

Двери в лестничную клетку металлические, заводского изготовления противопожарная с пределом огнестойкости EI 60, с приспособлением для самозакрывания и уплотнением в притворах.

Межкомнатные двери деревянные по ГОСТ 475-2016.

Крыша плоская с минимальным уклоном, неэксплуатируемая, с внутренним водостоком, с доступом для техобслуживания. Кровля оборудована парапетом, высотой от верха кровельного пирога до верха парапета 1,20 м. В качестве покрытия крыши используется кровельный материал "ТехноНИКОЛЬ". В конструкции кровли в соответствии с теплотехническим расчетом предусмотрена укладка слоя утеплителя - экструзионный пенополистирол (ТехноНИКОЛЬ Карбон Проф Слуп) толщиной 150 мм. Выход на кровлю через люк с пределом огнестойкости EI 30, непосредственно из лестничной клетки.

К зданию обеспечен подъезд пожарных машин и карет скорой помощи.

Входы подъездов выполнены с учётом беспрепятственного доступа для маломобильных групп населения.

Лифт установлен с внутренними габаритами кабины 2100x1100 мм, грузоподъемностью 1000 кг и скоростью движения - 1 м/с. Дверь лифта с пределом огнестойкости EI. Шахта лифта оборудована системой создания избыточного давления воздуха при пожаре.



Система отопления Т1/Т2:

- параметры теплоносителя (вода) системы отопления 85/60 °С;
- гидравлическое сопротивление системы отопления 4,59 м.в.ст.;
- статическое давление систем отопления 13,0 м.в.ст.;
- рабочее давление в системе отопления 2,47 атм.

В жилом доме предусмотрены следующие системы:

- система телефонной связи и передачи данных;
- система кабельного телевидения;
- система контроля и управления доступом (СКУД);
- система охранной сигнализации;
- система видеонаблюдения;
- система проводного радиовещание;
- система оповещения о ЧС;
- система автоматической пожарной сигнализации;
- система оповещения и управления эвакуацией.

## Внимание!

Категорически запрещается:

- демонтировать несущие ж/б элементы (стены, перемычки, пиллоны) жилой квартиры;
- ослаблять несущие ж/б элементы жилой квартиры (устройство ниш, проемов, уменьшение геометрических параметров конструкций);
- крепить к потолочной конструкции элементы декора (качели, спортивный инвентарь и т.д.);
- сверлить полы без учета расположения проложенных инженерных сетей.

Расположение несущих ж/б элементов КГМ необходимо запросить в Управляющей организации эксплуатирующей ваш дом.

## **IV. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА**

### ***4.1. Состав общего имущества***

Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

В состав общего имущества включаются:

- ✓ помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- ✓ крыши;
- ✓ ограждающие, несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);



- ✓ ограждающие, несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие, несущие конструкции);
- ✓ 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);
- ✓ иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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, систем автоматической пожарной сигнализации, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, 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 ресурс снабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Далее, подробнее о некоторых объектах из состава общего имущества:

### **Внутридомовая территория**

#### Фасады зданий, окна

- ✓ Собственники квартир обязаны в зимнее время года очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своей квартиры.
- ✓ Защитные решетки устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения.
- ✓ Не допускается повреждение элементов вентилируемого фасада, так как это может привести к нарушению теплового баланса здания.
- ✓ Размещение наружных блоков систем кондиционирования допускается осуществлять на балконах или лоджиях (в незаметных местах), с организацией слива конденсата в общедомовую канализацию.
- ✓ Не допускается слив конденсата на поверхность вентилируемого фасада.
- ✓ Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с Управляющей компанией. К дополнительному оборудованию относятся: наружные блоки систем кондиционирования, антенны,

видеокамеры, кабельные линии, пристенные электрощиты. Это связано с вопросами безопасности, сохранению технических характеристик здания и целостности архитектурной концепции объекта.

### **Внимание!**

Мы просим вас воздержаться от курения в местах общего пользования здания!

### ***4.2. Содержание и ремонт общего имущества дома***

Перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В настоящее время действует Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

В соответствии с положениями статей 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, за исключением случаев, когда плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества, предусмотренных пунктом 40 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Расходы на содержание общего имущества, включаемые в плату за содержание жилого помещения, определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и включают в том числе:

а) расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;

б) расходы на снятие показаний приборов учета, выставление платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, за исключением случаев, когда соответствующие расходы несут ресурсоснабжающие организации по договорам, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, заключенным в соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду коммунальных ресурсов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

### 4.3. Крыша

Крыша плоская с минимальным уклоном, неэксплуатируемая, с внутренним водостоком, с доступом для техобслуживания. Кровля оборудована парапетом, высотой от верха кровельного пирога до верха парапета 1,20м. В качестве покрытия крыши используется кровельный материал "ТехноНИКОЛЬ". В конструкции кровли в соответствии с теплотехническим расчетом предусмотрена укладка слоя утеплителя - экструзионный пенополистирол (ТехноНИКОЛЬ Карбон Проф Слуп) толщиной 150 мм. Выход на кровлю через люк с пределом огнестойкости EI 30, непосредственно из лестничной клетки.

Водоприемные воронки оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренарующим отверстием.

При обслуживании крыш следует обеспечить:

- ✓ исправность конструкций кровли и системы водостока;
- ✓ исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков;
- ✓ водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться;
- ✓ защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли;
- ✓ выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Очистку кровли от мусора и грязи производить два раза в год: весной и осенью.

Очистку кровли от снега следует проводить в случае, если фактическая нагрузка от снега равна или превышает нормативную, принятую при проектировании, а также в случае необходимости срочного ремонта кровли.

При очистке кровель из рулонных материалов следует оставлять слой снега толщиной около 10 см, а на стальных - около 5 см.

Очистка поверхности кровли от наледей не допускается. Наледи следует удалять только с карнизов, желобов, воронок и водосточных труб.

Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка.

Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

Внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледей и т.д.

Неисправности системы внутреннего водостока (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

## V. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДОМА

### 5.1. Правила содержания квартир

Собственник жилого помещения обязан поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдая права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила

содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч.4 ст.30 ЖК РФ).

Внутренняя отделка жилых помещений и установка сантехнического оборудования выполнена в соответствии с требованиями «Дизайн-проекта».

### Покрyтия полов

В санузлах по плите перекрытия, поверх стяжки или наливного пола выполнена гидроизоляция мастикой, покрытие — керамическая плитка или керамический гранит.

В кухне — керамическая плитка или керамический гранит. В коридоре — керамическая плитка, керамический гранит или ламинат. В комнатах — ламинат.

Ламинат можно чистить пылесосом и протирать мягкой шваброй:

- ✓ хорошо отожмите воду со швабры перед уборкой;
- ✓ водите шваброй вдоль стыков досок ламината;
- ✓ не используйте абразивные, кислые и щелочные средства, отбеливатели и мыльные концентраты. Мыло очень сложно полностью смыть с ламината, и оно постепенно разъедает защитный верхний слой. Мойте ламинат водой или средствами для очистки ламината;
- ✓ чаще меняйте воду;
- ✓ после мытья протрите полы сухой тряпкой;
- ✓ защищайте ламинат от влаги. Тщательно протрите пролитую жидкость, особенно на стыках. Постелите коврик у входной двери;
- ✓ ламинат укладывается на упругую подложку, поэтому под тяжёлой мебелью он может прогнуться, особенно если мебель на ножках. Наклейте на ножки мебели специальные накладки;
- ✓ не двигайте мебель по ламинату — это может повредить его;
- ✓ Установите на ножки стульев и кресел защитные насадки;
- ✓ покройте пол защитной плёнкой на время ремонта.

Керамическая плитка или керамический гранит:

- ✓ обрабатывайте напольную плитку специальными средствами — они сохраняют глянец и защищают от пыли;
- ✓ постелите коврик у входной двери — он задержит мелкие частицы, которые царапают плитку;
- ✓ обрабатывайте затирки водоотталкивающими пропитками, чтобы не было грибка, плесени;
- ✓ вытирайте пролитую жидкость. Напольная плитка устойчива к влаге, но не настолько, как в душевых или бассейне.

### Натяжной потолок

- ✓ не вешайте люстры с нагревающейся основой. Натяжной потолок — это ПВХ-плёнка, от нагрева она может покрыться пятнами и разрушиться;
- ✓ плёнку легко повредить. Перед установкой светильника убедитесь, что на его основании нет острых, торчащих краев и других дефектов;
- ✓ платформа из ПВХ для крепления люстры к натяжному потолку выдерживает вес до 12 кг её диаметр 20 см, установлена на подвесах вровень с полотном потолка;
- ✓ плафоны должны быть направлены вниз, на расстояние не менее 20 см от полотна. Галогеновые лампы и лампы накаливания могут сильно нагревать потолок и повредить его. Используйте энергосберегающие и светодиодные лампы.

### Обои

- ✓ Флизелиновые антивандальные обои окрашены водно-дисперсионной краской. Их можно чистить пылесосом и протирать влажной тряпкой. Не трите обои, чтобы не повредить покрытие. Многие загрязнения легко убираются канцелярским ластиком;

- ✓ обои можно перекрашивать до трёх раз. Тяжёлые краски на основе агрессивных растворителей повредят объёмную фактуру обоев;
- ✓ используйте водно-дисперсионные краски.

### Крепление декора и мебели к каркасным перегородкам

- Перегорodka с двухслойной зашивкой листами ГКЛВ Knauf -12,5мм
- ✓ в зоне размещения кухонного гарнитура перегородка усилена ЦСП-12 мм для крепления подвесных шкафов (на всю высоту до потолка);
  - ✓ устанавливайте подвесные шкафы на металлическую шину с креплением к перегородке оцинкованными саморезами 5x50 мм, с шагом 150 мм.
- Перегорodka с однослойной зашивкой листами ГКЛВ Knauf -12,5мм:
- ✓ навесные шкафы весом до 35 кг/пог.м вешайте на ГКЛВ листы с помощью крючков или специальных дюбелей;
  - ✓ навесные шкафы весом от 35 до 70 кг/пог.м вешайте через шину с числом точек крепления не менее трёх, на саморезах с шагом минимум 150 мм; при больших нагрузках необходимо нашить на перегородку ГКЛВ -12,5мм на всю её высоту;
  - ✓ при монтаже навесных шкафов и полок руководствуйтесь рекомендациями в типовых альбомах производителей комплектующих сетей для несущих перегородок. Например, альбом Knauf, серия 1.031.9-2.07, выпуск 4;
  - ✓ расчеты приведены для стандартного кухонного шкафа размером 60x60x40 (ШxВxГ) см. Максимальный вес указан с учётом полезной нагрузки.

Особое Внимание следует уделить переустройству и перепланировке жилого помещения.

### Переустройство и перепланировка жилого помещения

Вопросам переустройства/перепланировки посвящена глава 4 (статьи 25-29) ЖК РФ.

В частности, ст. 25 Жилищного кодекса РФ дает определение понятиям:

- ✓ Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического оборудования, требующие внесения в технический паспорт жилого помещения.
- ✓ Перепланировка жилого помещения представляет собой изменения его конфигурации, требующие внесения изменений и перепланировку жилых помещений требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Обращаем ваше Внимание на то, что переустройство и/или перепланировку жилых и нежилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном законом порядке.

Собственники помещений, осуществившие переустройство/перепланировку без соблюдения установленного порядка, несут предусмотренную законодательством ответственность. Последствия самовольного переустройства/перепланировки могут варьироваться. В большинстве случаев, собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

В некоторых случаях, 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.

Как крайняя мера, если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование, суд может принять в отношении собственника решение 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.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ✓ ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ✓ ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ✓ ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
- ✓ ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- ✓ не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ✓ ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- ✓ для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

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

### **Внимание!**

Не допускается переустройство/перепланировка жилого помещения до момента получения Свидетельства о собственности.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями к жилым зданиям и помещениям, Санитарные правила и нормативы СанПиН 2.1.2.1002-00

#### **п. 9.1 Не допускается:**

- ✓ использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- ✓ хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- ✓ выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- ✓ захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования;
- ✓ использование бытовых газовых приборов для обогрева помещений.

#### **9.2. Необходимо:**

- ✓ своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления, лифтового хозяйства и пр.), нарушающих санитарно-гигиенические условия;
- ✓ обеспечивать своевременный вывоз бытовых отходов, содержать в исправном состоянии мусоропроводы и мусороприемные камеры;
- ✓ проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания. При необходимости проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

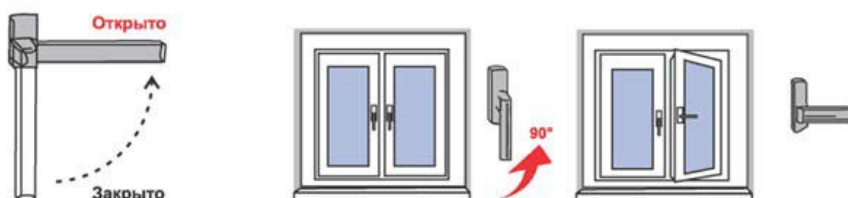
## 5.2. Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.

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

1. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

Рис.1



3. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).

Рис. 2



4. Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрето» на Рис. 2).
5. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).



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

Рис..3



Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

### Инструкция по эксплуатации и техническому обслуживанию оконных блоков.

Если створки Вашего пластикового или алюминиевого окна стали плохо функционировать, появились сквозняки, то Вам понадобится регулировка окон. **Как правило, пластиковые и алюминиевые окна теряют свои свойства, если не соблюдались условия эксплуатации** или прошел слишком большой срок после их монтажа. Регулировка пластиковых и алюминиевых окон проводится специальными ключами, а также целым рядом приспособлений, специально созданных для регулировки. Так же при этом производится смазка фурнитуры окна специальными смазочными средствами.

Производить регулировку окон требуется приблизительно 1 раз в год, дабы не допустить разных неприятностей, связанных с окном. Это и плохое открывание створок, когда створка сначала просто задевает за раму, а потом просто перестает открываться. Также начинается продувание в образовавшиеся щели между уплотнителем и рамой, а иногда даже заклинивание рамы из-за не регулярной смазки механизмов.

По времени регулировка окон занимает от 15 минут (в лёгких случаях) до 2-3 часов (в случаях с переборкой всей фурнитуры). Переборка фурнитуры или полная её замена, не быстрый и очень кропотливый процесс, поэтому в стоимость регулировки окон не включён.

Но, безусловно, не всегда дело только в регулировке - причиной этих явлений может быть и сломанная фурнитура, тогда она требует замены, и поврежденные, потерявшие эластичность уплотнители, в этом случае можно и нужно их заменить, это может быть связано и с перекосом самой створки окна, тогда требуется восстановить геометрию створки окна.

Регулировка окон обеспечивает правильный прижим створки к коробке, чтобы уплотнители были везде равномерно прижаты, чтобы створки хорошо открывались и закрывались.

### Инструкция по эксплуатации и техническому обслуживанию фурнитуры

От надежного крепления фурнитуры зависит правильная работа окна и безопасность при его использовании. Необходимо проверять посадку и надежность крепления отдельных

шурупов в пластике. Если обнаружится, что ослабло крепление шурупа, то шуруп необходимо подтянуть.

Для того, чтобы избежать износа фурнитуры, все ответственные детали необходимо смазывать согласно приведенным ниже указаниям.

### Повреждение деталей фурнитуры

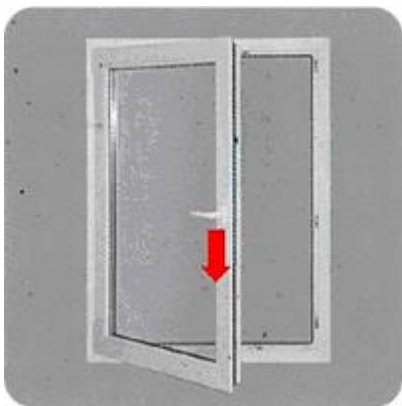
Если не помогает регулировка окон ПВХ, значит, образовалась поломка в механизме фурнитуры. Поврежденные детали необходимо заменять, особенно если речь идет об ответственных деталях (петли, ножницы).

**Внимание!** ООО «Комбинат Инновационных Технологий – МонАрх» не несет ответственности за повреждение деталей фурнитуры, вызванные неправильной эксплуатацией.

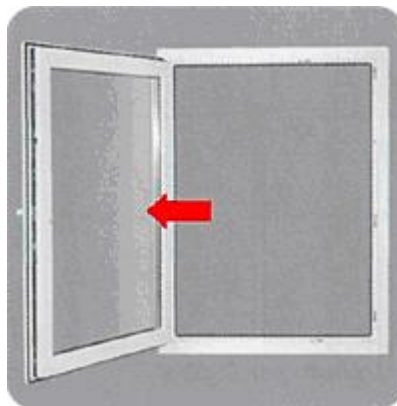
**Внимание!** Необходимо беречь элементы фурнитуры пластикового и алюминиевого окна от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки, цемента и прочих посторонних предметов при ремонтно-строительных работах.

**Внимание!** Запрещается использовать чистящие и моющие средства, содержащие в своем составе кислотные и прочие агрессивные соединения, которые могут повредить защитное покрытие фурнитуры.

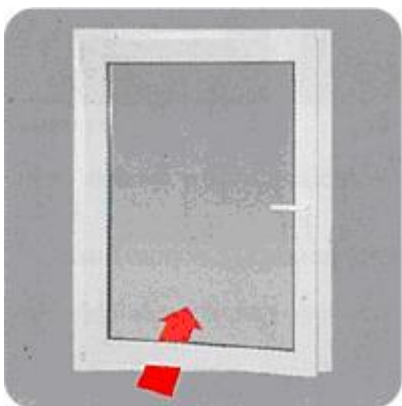
### Меры предосторожности



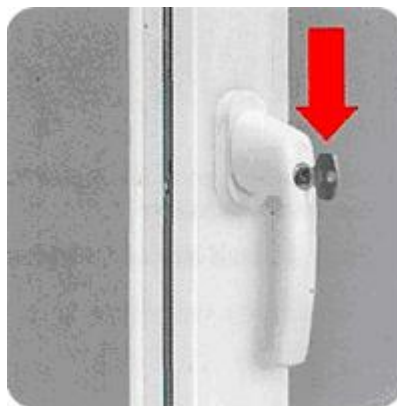
1) Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении



2) Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна



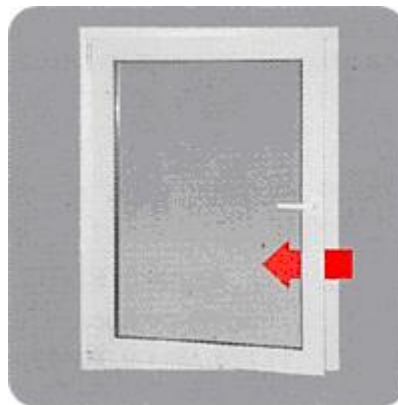
3) Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы



4) Для ограничения доступа детей используйте средства защиты от открывания (например, запирающиеся оконные ручки)



5) Не оставляйте окно ПВХ в открытом положении при сильном ветре (например, применяйте гребенку)

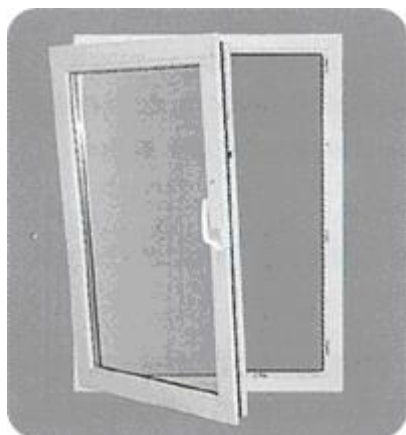


6) Осторожно! Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой

### Инструкция по использованию окна

#### Неправильная эксплуатация!

**НЕПРАВИЛЬНО**

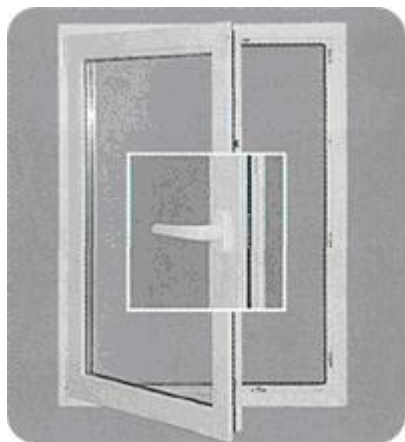


Створка висит на нижней петле ручка находится между горизонтальным и вертикальным положением открывания.

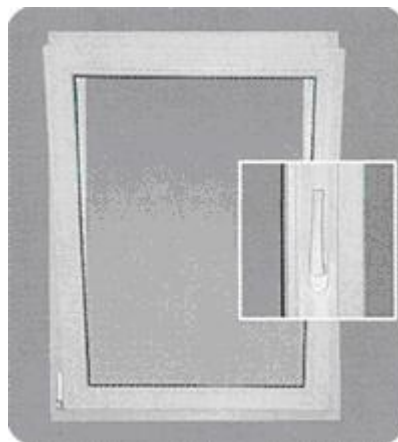
Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь! Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующую операцию. Возможно, Вам потребуется помощь второго человека.

- Попросите помощника надавить на откинутый край створки перпендикулярно к её поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле.
- Одной рукой нажмите на рычаг блокировщика, расположенного на створке в области ручки, с торца створки, а второй рукой поверните ручку в горизонтальное положение. Ножницы на створке и раме должны соединиться, а низ конструкции войдет в ответную часть на раме.
- Отпустите рычаг блокировщика. Проворачивайте ручку в нужное положение.

ПРАВИЛЬНО



Положение «открыто» (ручка горизонтально)



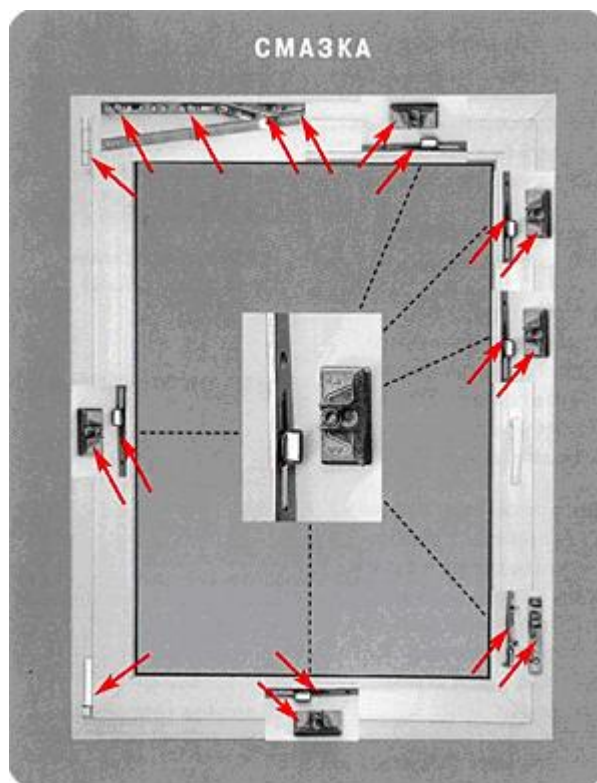
Положение «откинута» (ручка вертикально вверх)

## Техническое обслуживание

Надежность крепления и износ ответственных деталей фурнитуры нужно регулярно контролировать. В случае необходимости, осторожно подтянуть крепежные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей.

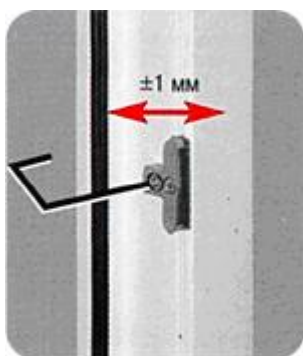
Кроме этого, необходимо не реже одного раза в год проводить следующие работы по техобслуживанию:

- все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать, нанесение смазочного средства осуществлять кисточкой (возможно применение машинного масла);
- применять только такие чистящие средства и средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры;
- регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие/навеса створки должна проводиться специалистами.

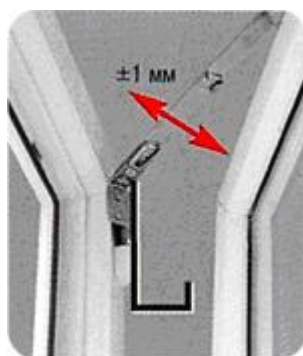


### Регулировка конструкции

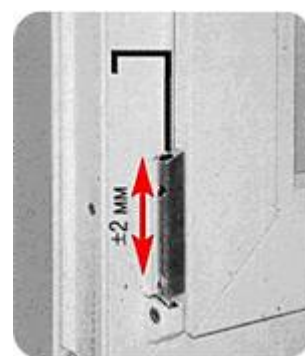
Регулировка осуществляется специальными ключами.



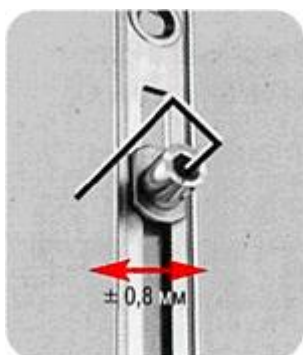
по прижиму на Centro



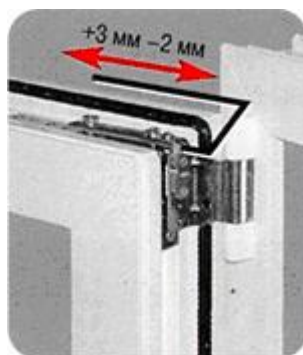
по прижиму



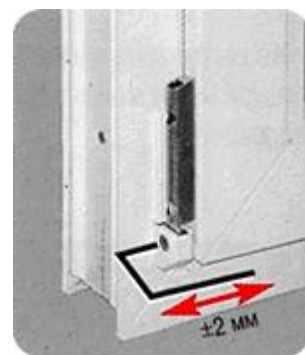
по высоте



по прижиму на NT



по ширине



влево-вправо

В общем, регулировка окон заключается в следующем:

- ✓ выставление единой плоскости;
- ✓ определение вертикального положения конструкции.

### Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей и причины, и способы устранения

Неисправность	Вероятная причина	Рекомендации по устранению
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Окно перестало открываться (закрывается)	В механизм попала грязь, дефект, износ, поломка фурнитуры, провисание створки	Ремонт, замена фурнитуры, петель, установка опорных планок, ограничителей, восстановление геометрии створки
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21°C
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставляйте подоконники, не завешивать окна
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру



С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку.

Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

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

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

### Внимание!

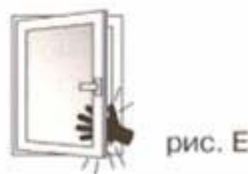
- ✓ Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- ✓ Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.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



Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении - рис. А.

Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна - рис. Б.

Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы - рис. В.



Для ограничения доступа детей заказывайте средства защиты от открывания (например, запирающиеся ключом оконные ручки) - рис. Г.

Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре - рис. Д.

**Внимание!** Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой - рис. Е.

### 5.3. Двери

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

Для обеспечения расчетного воздухообмена в квартире **рекомендуется** при установке двери в санузел предусмотреть зазор в нижней части не менее 20 мм.

### 5.4. Балконы и лоджии

Балконы/лоджии не являются жилыми помещениями, не отапливаются и используются, как летнее помещение.

Все створки остекления предусмотрены с открыванием во внутрь. Герметичное (плотное) смыкание створок при таком виде остекления проектом не предусматривается, они могут пропускать холод, и в остекленном помещении температура будет близка к температуре на улице.

Улучшить комфортность в помещении лоджии, балкона собственник квартиры может на основании утвержденного проекта на переустройство помещений оформленное в соответствии с требованиями закона Постановления Правительства РФ от 25 октября 2011 г. N 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах».

#### **Внимание!**

Не допускается:

- ✓ Изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности).
- ✓ Несанкционированная реконструкция балконов и лоджий.
- ✓ Фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона или лоджии.



- ✓ Нарушать целостность конструкции металлического каркаса лоджий/балконов: срезать элементы крепления, деформировать узлы крепления.
- ✓ Устанавливать различные крепежные изделия в алюминиевую конструкцию, в том числе кондиционеры.
- ✓ Оставлять открытыми витражное остекление во время выпадения атмосферных осадков (влечет за собой протекание воды в ниже расположенные квартиры).

Гарантийные обязательства не распространяются на элементы цельной навесной конструкции, подвергшиеся постороннему вмешательству и механическим повреждениям.

Как защитить конструкции балконов/лоджий от влажности:

- ✓ не перекрывайте водостоки;
- ✓ соблюдайте температурно-влажностный режим, в течение отопительного периода не оставляйте на длительный срок открытыми окна и двери на балкон. Теплый воздух, из жилых помещений попадая на холодный балкон, конденсируется на конструкциях балконных ограждений тем самым ухудшая их эксплуатационные характеристики, вплоть до разрушения;
- ✓ в зимнее время года необходимо при открывании окна/двери выходящей на лоджию/балкон приоткрывать створки системы остекления лоджии как минимум на 10-15см., чтобы избежать попадания теплого (влажного) воздуха на остекления лоджии и образования наледи на стеклах;
- ✓ не рекомендуется использовать на балконе коврики, лучше положите решетку. Если Вы все-таки хотите постелить ковер, не забывайте периодически его просушивать.

**ВНИМАНИЕ!** На балкон/лоджию запрещено протягивать электрический кабель от внутриквартирной розетки без заземления.

## **VI. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР**

### **Внимание!**

В полах и стенах здания находятся элементы систем водо- и электроснабжения, отопления, слаботочных сетей и т.д. В связи с этим, до начала выполнения любых ремонтных работ, монтажа мебели, элементов интерьера, предусматривающих разрушение, сверление или штробление конструкций, необходимо письменно запросить в Управляющей компании исполнительные схемы, с тем, чтобы удостовериться в том, что в месте проведения работ сети не проложены, отсутствуют несущие железобетонные конструкции.

### ***6.1. Электрооборудование***

В вашей квартире смонтирована скрытая электропроводка, выполненная медными проводами в соответствии с проектом.

Жилой дом присоединен к городской электрической сети напряжением 400/230В. Тип системы заземления - TN-C-S. Электрическое оборудование отвечает требованиям ПУЭ. Сеть освещения выполнена кабелем марки ВВГ нг(А) –LS сеч.2х1,5мм и ВВГ нг(А)-LS-3х1,5мм скрыто в ПНД трубах за подвесным потолком.

Розеточная сеть выполнена кабелем марки ВВГ нг(А) –LS сеч.3х2,5мм скрыто в ПНД трубах.

Розеточная сеть электроплиты выполнена кабелем марки ВВГ нг(А) –LS сеч.3х6мм скрыто в ПНД трубах.

Эвакуационное освещение предусмотрено в коридорах, холлах и вестибюлях, на лестницах на путях эвакуации. Световые указатели "Выход" установлены у выходов из этажных коридоров и у выходов из здания, и присоединены к сети аварийного освещения.

В местах прохода кабельных трасс через стены и межэтажные перекрытия установлены электросварные трубы. В целях герметизации проемы в перекрытии, после установки труб, заделаны легкоудаляемой массой из негорючего материала.

Распределительные щиты установлены с запирающейся дверцей со степенью защиты не ниже IP41.

Электротехнические изделия, установленные во влажных зонах установлены со степенью защиты не ниже IP44.

Разводка кабелей групповой сети в квартирах выполнена в запотолочном пространстве на высоте 2935мм. Опуски и подъемы к розеткам и выключателям - в стене с использованием трубы из самозатухающего ПВХ-пластиката.

При подключении нескольких розеток от одной групповой линии ответвления нулевого защитного проводника к каждой розетке выполнено в ответвительных коробках и для установки розеток при помощи быстромонтируемых изолированных ответвителей WAGO. В местах соединения и ответвления жил кабелей предусмотрен запас кабеля, обеспечивающий возможность повторного соединения, ответвления или присоединения.

Все электрооборудование заземлено.

У выхода из квартиры установлен распределительный электрощит с аппаратами защиты. Для дополнительной защиты от поражения электрическим током, розеточная сеть ванной комнаты, санузла и кухни защищена дифференциальными автоматами, расположенными в электрощите.

### **Внимание:**

- ✓ Запрещается одновременно подключать к электросети потребителей суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру.
- ✓ Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- ✓ Выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту запрещается.
- ✓ Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.
- ✓ Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.
- ✓ В случае неоднократного отключения защитного аппарата (УЗО), установленного в этажном электрощите (УЭРМ), необходимо прекратить эксплуатацию системы и обратиться за помощью в Управляющую компанию.

Электроснабжение квартир осуществляется с помощью устройств этажных распределительных модульного типа (УЭРМ).

В щитах учета и распределения установлены электрические счетчики, вводной выключатель, номинальный рабочий ток  $I_{ном} = 32A$ , устройство защитного отключения ВАД -2, номинальная сила тока  $I_{ном} = 25A$ , номинальный отключающий дифференциальный ток 100мА, (УЗО-ВАД2-25-2-100 S).

Для распределения электроэнергии, в квартирах предусмотрены квартирные щитки - монтажный бокс на 24 модуля.

Бокс оборудован DIN-рейками, на которых установлены:

- ✓ выключатель нагрузки ВН-25 25А – аппарат управления ввода;
- ✓ автоматический выключатель ВА 47-29 С-10А – освещение;
- ✓ автоматический выключатель дифф.тока АВДТ 32 10А 30мА – блок ванной комнаты;
- ✓ автоматический выключатель дифф.тока АВДТ 32 16А 30мА – розетки комнаты;
- ✓ автоматический выключатель дифф.тока АВДТ 32 16А 30мА – розетка стиральной машины;

- ✓ автоматический выключатель дифф.тока АВДТ 32 16А 30МА –розетки кухни.

В квартирах установлены розетки с защитным контактом (РЕ), в помещении С/У устанавливается эл.розетка с защитным контактом (РЕ). Степень защиты оборудования соответствует категории среды, в которой они эксплуатируются.

Дифференциальный *автомат* обеспечивает защиту:

- ✓ защиту человека от поражения электрическим током при случайном, непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок и оголенным проводникам с поврежденной изоляцией;
- ✓ защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подается в квартиру, при установке рукоятки управления диф.автоматом в положение "ВКЛ".

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

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

Ввод в квартиру выполняется 3-х проводной линией, проводом ПВ1 3Х (1\*6), от электросчетчика «Меркурий» расположенном в этажном щитке учета «ЯУР», до квартирного щитка «ЩК».

Групповые сети квартир выполнены:

- ✓ провод с медной жилой ВВГнгLS3х1,5 кв. мм (осветительные сети);
- ✓ провод с медной жилой ВВГнгLS3х2,5 кв. мм (розеточные сети);

Групповые сети прокладываются в ПНД трубах, замоноличенных в плитах перекрытиях и стеновых панелях.

Прокладка групповых сетей к розеткам и выключателям осуществляется в стенах вертикально, а в плитах перекрытия - горизонтально, в трубах ПВХ.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее освещение.

В качестве осветительных приборов применяются светильники с люминесцентными лампами и энергосберегающими лампами. Управление рабочим освещением поэтажных коридоров, лестничной клетки и входов осуществляется от реле времени или фотореле (уточняется проектом).

### **Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять:

- ✓ надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, необходимо произвести замену;
- ✓ наличие контактов заземления.

Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, ремонт производится при повреждениях.

Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

Эксплуатацию стационарных кухонных электрических плит осуществляет собственник квартиры.

### **Внимание!**

Не допускается:

- ✓ осуществлять штробление стен (канавки для прокладки проводов, коммуникаций) и долбления отверстий в стенах, на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки, может быть

определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей;

- ✓ осуществлять ремонт или замену электропроводки, оконечных устройств (розеток, выключателей, люстр, светильников) при включенном электропитании сети.

### Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии)

Для учета электроэнергии, расходуемой Вашей квартирой, в каждом этажном щите (УЭРМ) устанавливается электронный однофазный многотарифный счетчик, напряжением 220 В, базовым/максимальным током 5/60 А соответственно, осуществляющий учет электрической энергии непосредственно в кВт/ч.

Счетчик обеспечивает защиту от несанкционированного изменения накопленной формации.

Демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители энергосбытовой компании, согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

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

### Техническое обслуживание счетчика

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

**Внимание!** Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации.

## 6.2. Отопление

Система отопления - двухтрубная с нижней разводкой подающих и обратных магистралей, из полипропиленовых труб, под потолком подвального помещения.

Разводка труб на этажах выполнена в конструкции пола до отопительных приборов, трубами из сшитого полиэтилена, для защиты трубопроводов от повреждений прокладка труб выполнена в гофре.

Во всех помещениях отопительные приборы с нижним подключением оснащены термостатической головкой.

В местах пересечений трубопроводов с внутренними стенами, перегородками трубы проложены в гильзах из негорючих материалов, обеспечивающих нормируемый предел огнестойкости ограждений в соответствии с противопожарными нормами. В месте пересечения дверного проема трубопроводами системы отопления, коммуникации защищены коробом из оцинкованной стали.

Трубопроводы на лестничных клетках выполнены из стальных водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75. Отопительный прибор с боковым подключением расположен на высоте 2.2 метра от пола.

На стояках системы отопления установлены шаровые краны и автоматические воздухоотводчики. Трубопроводы стояков системы отопления проложены в теплоизоляции.

Спуск воды осуществляется через пробно-спускные краны при помощи компрессора.

Удаление воздуха из системы отопления осуществляется через воздушные краны Маевского, установленные на приборе.

Установка нагревательных приборов в ванных комнатах уточняется проектом.

В соответствии с ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» п. 4.4 «Оптимальные и допустимые параметры микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых (в том числе общежитий), детских дошкольных учреждений, общественных, административных и бытовых зданий следует принимать для соответствующего периода года в пределах значений параметров, приведенных в таблице:

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20-22	18-24	19-21	17-23	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	17-19	15-21	45-30	60	Не нормируется	Не нормируется
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	15-17	13-19	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
	Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

### Примечание:

Холодный (отопительный) период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

Теплый период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

При эксплуатации жилого дома Управляющая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома в соответствии с требованиями нормативно-технической документации.

В соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции:

Здания и помещения	Нормируемый температурный перепад, °С, для		
	наружных стен	покрытий и чердачных перекрытий	перекрытий над проездами, подвалами и подпольями
Жилые	4,0	3,0	2,0

### **Рекомендации по эксплуатации:**

- ✓ Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- ✓ Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- ✓ Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период не ниже расчётных.

### **Внимание!**

- ✓ Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- ✓ Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

### **6.3. Вентиляция**

В соответствии со СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» в вашем доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Работоспособность естественной вентиляции принята при температуре наружного воздуха менее +8 С.

Воздуховоды и трубопроводы "заземлены" в соответствии с требованиями защиты от статического электричества.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений осуществляется путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

В жилых комнатах приток воздуха обеспечивается через фурнитуру окна «микропроветривание» и открываемые створки окон. В кухнях приток воздуха обеспечивается через открываемые створки окон.

Удаление воздуха из квартир предусмотрено из помещений кухонь и санузлов через вентиляционные решетки.

На последнем этаже вытяжка из санузлов и кухонь осуществляется отдельными каналами с использованием бытовых вентиляторов с решеткой, непосредственно перед обслуживаемым помещением.

Транспортировка вытяжного воздуха осуществляется по вентиляционным блокам со сборными магистральными каналами и перепускными каналами одной квартиры, присоединяемые к сборному каналу на уровне выше обслуживаемых помещений.

Расчет систем естественной вентиляции выполнен с учетом гравитационного давления, при нормированной температуре внутреннего воздуха помещений для холодного периода года.



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

Для нормальной работы системы естественной вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается через открывание регулируемых оконных створок, форточек. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

Нормированный расход вытяжного воздуха составляет:

- ✓ Кухня – 60 м<sup>3</sup>/ч;
- ✓ Санузел – 25 м<sup>3</sup>/ч;
- ✓ Ванная – 25 м<sup>3</sup>/ч;
- ✓ Совмещенный санузел – 50 м<sup>3</sup>/ч.

Так же предусмотрена естественная вентиляция помещений техподполья через продухи в стенах.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5,0 кг/(м<sup>2</sup>·ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003».).

Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

**Влажностный режим** помещений зданий определяется в соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» п. 4.3 «Влажностный режим помещений зданий в холодный период года» в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

Режим	Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С		
	до 12	св. 12 до 24	св. 24
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Св. 60 до 75	Св. 50 до 60	Св. 40 до 50
Влажный	Св. 75	<<60>> 75	<<50>> 60
Мокрый	-	Св. 75	Св. 60



При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

**В соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» п. 5.7 «...температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С ...»**

При температуре в комнате 20°C и относительной влажности воздуха 55% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 7,72°C.

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

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

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» п. 4.4).

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

1. В систему отопления квартиры подается недостаточно горячий теплоноситель.

В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления квартиры, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха.

В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

**Внимание!** При эксплуатации жилого дома Управляющая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем плесень.

В квартирах проложены трассы фреоновых проводов, дренажных трубок, питающих и управляющих кабелей для подключения внутреннего и внешнего блоков сплит-систем. Расположение внешних блоков на фасадах здания в специальных корзинах. Сброс конденсата осуществляется через капельные воронки в систему канализации. Все трубопроводы систем кондиционирования теплоизолированы.

В коридорах предусмотрена система дымоудаления ВД1. На системах приточной и вытяжной противодымной вентиляции установлены противопожарные нормально-закрытые клапаны с электромагнитным приводом. Для компенсации дымоудаления в коридорах предусмотрена система подпора воздуха.

## **VII. Система связи**

В каждой квартире предусмотрены встроенные слаботочные щитки для размещения в них коммутационной панели с портами RG-45, телевизионного абонентского делителя, домашнего роутера (приобретается силами абонента при необходимости), силовой электрической розетки.

Система контроля доступа и охраны входов выполнена на базе аналогового видеодомофона. В качестве устройств связи в квартирах предусмотрены аудиотрубки.

Квартиры оборудованы абонентскими коробками телевидения, телефона (интернета).

### ***7.1. Телефонизация***

Выход на телефонную сеть общего пользования обеспечивает оператор связи. Передача сигналов сети телефонной связи осуществляется по телефонной сети, путём подключения абонентов кабелем с медными жилами UTP 4x2x0,57cat5e. Емкость телефонной сети определена из расчета установки 1 телефонного номера в каждую квартиру.

### ***7.2. Телевидение***

Для приема, усиления и передачи ТВ сигнала используется Телевизионный усилитель (уточняется проектом). Для подключения абонентов используются Абонентские ответвители, установленные в слаботочных отсеках этажных щитов «КСС», на каждом этаже (уточняется проектом).

Система кабельного телевидения реализована для приема эфирного телевидения программ общероссийских каналов.

#### **Внимание!**

Без разрешения собственника дома (Управляющей организации) **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** устанавливать на крыше и фасаде дома индивидуальные приемники сигнала (антенны, спутниковые тарелки).

### ***7.3. Сети радиофикации***

Прием передач радиотрансляции предполагается по радиоканалу.

В каждой квартире устанавливается одна радиорозетка на кухне совместно с силовыми розетками в одной рамке на высоте 300 мм.

**Внимание!** Монтажные, ремонтные работы, а также работы по присоединению и отсоединению проводов должны проводиться при снятом напряжении. Электромонтеры, обслуживающие электроустановки, должны быть снабжены защитными средствами, прошедшими соответствующие лабораторные испытания все электромонтажные работы, обслуживание электроустановок, периодичность и методы испытаний защитных средств должны выполняться с соблюдением "Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей" Госэнергонадзора.

### ***7.4. Слаботочные сети***

Слаботочные отсеки этажных щитов оборудованы абонентскими коробками телевидения, телефона (интернета). Квартиры оборудованы технологическими отверстиями для подключения.

**Внимание!**

Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения УК индивидуальные антенны для телевизоров.

## **VIII. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование**

### ***8.1. Система хозяйственно-питьевого и горячего водопровода***

Система водоснабжения однозонная.

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

Сеть хозяйственно-питьевого и горячего водопровода выполнена:

- магистрали из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ- 3262-75 в тепловой изоляции толщиной 6 мм. Трубопроводы покрыты эмалью общего назначения за два раза;
- стояки из полипропиленовых труб в тепловой изоляции толщиной 6 мм.;
- разводка от водомерного узла из полиэтиленовых труб в тепловой изоляции толщиной 6 мм.

Сети холодного и горячего водоснабжения проложены в конструкции пола, в защитной гофрированной трубе.

Горячее водоснабжение обеспечивается от ИТП.

### **Квартирные узлы учета воды**

На вводах в квартиру на ответвлениях от магистральных стояков систем ХВС предусмотрена установка квартирных узлов учета со счетчиками.

В состав узла учета входит кран шаровый Ду 15мм, фильтр сетчатый Ду 15мм, регулятор давления Ду 15 мм, счётчик расхода холодной воды Ду 15мм.

**Внимание!**

Для замены узлов учета ХВС необходимо обратиться в Управляющую организацию и согласовать тип и марку счетчика.

### ***8.2. Система канализации***

В вашем доме предусмотрена отдельная система бытовой канализации, которая выполнена из канализационных полипропиленовых труб по ГОСТ 32414-2013, которые комплектуются резиновыми уплотнительными кольцами.

Под перекрытием каждого этажа на стояках канализации, трубопроводах холодной и горячей воды, стояках центрального отопления установлены противопожарные муфты.

В местах прохода пластмассовых трубопроводов систем холодного и горячего водопровода и канализации через строительные конструкции, предусмотрены футляры. Зазор между футляром и трубопроводом заделан эластичным материалом.

Присоединение санитарно-технических приборов к отводным трубопроводам, отводных трубопроводов к стоякам, стояков к магистральным участкам сети выполнено с применением косых тройников и крестовин. Повороты сети предусмотрены при помощи двух и более

полуотводов. Напротив, ревизий на стояках предусмотрены люки размером 0,3х0,5м на высоте 0,92м от пола.

Все трубопроводы систем водопровода и канализации проложены скрыто. Гидравлическое испытания трубопроводов выполнены.

Вентиляция внутренней канализационной сети осуществляется через стояки, вытяжная часть которых выведена через кровлю. Внутренняя сеть оборудована ревизиями и прочистками. Для предотвращения распространению запахов канализации все устанавливаемые собственником санприборы должны быть оборудованы гидрозатворами.

Отведение дождевых и талых вод с кровли здания производится по системе внутреннего водостока. Сеть ливневой канализации выполнена из напорных НПВХ труб Ø110 по ГОСТ Р 51613-2000.

### **Внимание!**

Если вы долго не пользуетесь водой, то водяной затвор может пересохнуть и в помещении может появиться неприятный запах.

## **IX. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

- ✓ металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
- ✓ если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- ✓ пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- ✓ содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- ✓ граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения

### **Внимание!**

- ✓ не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- ✓ не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- ✓ не допускается курение в местах общего пользования в подъездах и на лестничных клетках жилого дома;

- ✓ не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170);
- ✓ не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

## **Х. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Основные понятия:

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

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

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

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

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

### **Обеспечение пожарной безопасности:**

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- ✓ Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.
- ✓ Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания.

### *Система обнаружения пожара*

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных оптико-электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Каждая квартира оборудована индивидуальным пожарным рукавом ДУ-20 в комплекте в инвентарной сумке, которая находится в техническом шкафу.

В помещении водомерного узла установлен шкаф в комплекте с пожарным рукавом ДУ-50 – длиной 20 м.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (Управляющая компания).

### **Внимание!**

- ✓ Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- ✓ Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- ✓ Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка.

## **XI. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

В соответствии с требованиями ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации":

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Особенности гарантийных обязательств на отдельные виды оборудования:

- ✓ Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.
- ✓ Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).
- ✓ Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом – изготовителем данного оборудования.
- ✓ Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 1 год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

### **Внимание!**

Гарантия не распространяется:

- ✓ на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований инструкции по эксплуатации, а также действий третьих лиц;



## Инструкция по эксплуатации квартир (первая очередь строительства)

- ✓ на естественный износ и снижение эксплуатационных характеристик в конце срока использования;
- ✓ на повреждения из-за неправильной эксплуатации имущества и помещений общего пользования;
- ✓ на повреждения из-за неправильной установки собственником сантехники и бытовых приборов, а также их неправильного использования;
- ✓ на поломку оборудования и элементов конструкции, принятых без претензий по акту приема-передачи квартиры или повреждённых жильцами при эксплуатации;
- ✓ на аварии отопления, канализации, водопроводов, вентиляции и водостоков по вине жильцов.

По выявленным недостаткам следует обратиться в Управляющую компанию.

Инструкцию по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме получил:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

помещение (квартира) № \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года