ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации квартиры
в жилом комплексе «СТОРИС»

Уважаемые собственники помещений важно помнить, что содержание и обслуживание вашего и общедомового имущества лежит исключительно на Вас, поэтому соблюдение Вами инструкций по эксплуатации квартир и общедомового имущества, способно сделать Ваше проживание комфортным и безопасным!

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ 4
3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ 5
4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ 7
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР 8
5.1 Оконные и балконные светопрозрачные конструкции с устройствами для нормированного воздухообмена в помещениях. 8
5.2 Двери 13
5.3 Электроосвещение, электрооборудование. 15
5.4 Системы связи. 17
5.5 Вентиляция. 17
5.6 Центральное отопление. 19
5.7 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование. 21
5.8 Лифты и лифтовое оборудование. 22
5.9 Система кондиционирования воздуха. 23
6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР 23
7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА 24

Ведомость нормативных документов

Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные.

СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий.

СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий

СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.

ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.

ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.

ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых 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 нежилых и жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом, в соответствии с заключенным договором.

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

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

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за надлежащую эксплуатацию помещений в его квартире.

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

Обслуживающая 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.

Граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, включает в себя:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

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

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

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

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечивать нормативный микроклимат и работу инженерных систем, даже не проживая в данных помещениях.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Основными конструкциями многоквартирного жилого дома являются:

- свайный фундамент с монолитной ж/б плитой;
- стены наружные железобетонные монолитные с заполнением из газобетонных блоков и НВФ;
- стены внутренние железобетонные монолитные и из газобетонных блоков;
- перекрытие – железобетонное монолитное;
- лифтовое оборудование: один лифт – 1000 кг и два лифта 630 кг (в каждом жилом доме по 3 лифта);
- кровля жилого дома – рулонная;
- кровля стилобата – эксплуатируемая (тротуарная плитка, иск. резиновое покрытие)
- остекление квартир – ПВХ профиль с заполнением двухкамерным стеклопакетом;
- витражное остекление на первом этаже жилого дома – теплый алюминиевый профиль с заполнением стеклопакетом;

Внимание:

- **Не допускается штробить, ломать, переносить, изменять конфигурацию несущих и ограждающих конструкций (стен, перегородок и т. д.).**
- **Категорически запрещается демонтировать несущие и самонесущие конструкции.**
- **Категорически запрещается срезать закладные и крепежные детали в конструкциях стен.**
- **Для крепления в ограждающие конструкции и перегородки необходимо использовать специализированный крепеж (для материала, в который планируется крепление), выдерживая технологию монтажа.**
- **Рекомендуемая толщина стяжки напольного покрытия не более 70мм без учета финишного покрытия пола;**

- **Рекомендуемый материал для возведения внутриквартирных перегородок: газобетонные блоки t=100мм плотностью D600;**
- **Рекомендуемый материал для возведения перегородок зашивки вент. коробов: пустотелый отсевоблок t=90мм;**
- **Отделку помещений производит в соответствии с технологией нанесения отделочных материалов (выдерживая рекомендации производителей).**
- **Демонтаж и нарушение целостности вентканалов не допускается.**

3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

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

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

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста; **Эвакуационный выход** - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, 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:

Для обеспечения безопасности людей при пожаре объемно планировочные решения выполнены в соответствии с СП 1.13130.2020, СНиП21-01-97 и СП 54.13330.2022:

−Для эвакуации людей предусмотрена лестничная клетка, эвакуация жителей квартир, расположенных на первом этаже, осуществляется через места общего пользования.

−Для МГН в соответствии с требованием раздела 9, СП 1.13130.2020, поэтажно непосредственно в лифтовом холле расположена зона безопасности МГН, в месте не препятствующем обеспечению нормативного значения параметров эвакуационных путей и выходов.

−Наибольшее расстояние от дверей квартиры до лестничной клетки не превышает 20 м в соответствии с п.5.4.3 таблица 7.

−Выход на кровлю жилого дома предусмотрен с лестничной клетки.

−Предусмотрены противопожарные двери в электрощитовой и в тепловом пункте.

−Для выхода на кровлю предусмотрен противопожарный люк в соответствии с требованиями п.7.6 СП 4.13130.2013.

−Высота парапетов с металлическим ограждением на кровле зданий составляет не менее 1,2 м.

−Отделочные материалы на путях эвакуации предусмотрены из материалов в соответствии с требованиями п.6.25* СНиП 21-01-97* и Таблицы 28 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

−Отделка фасадов выполнена в соответствии с требованиями п.5.2.3. СП 2.13130.2012.

Система обнаружения пожара.

Установка пожарной сигнализации организована на базе приборов производства ООО «КБ Пожарной Автоматики», предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта.

Количество пожарных извещателей выбрано с учетом требований СП 484.1311500.2020

В случае пожара в системе на выходах релейных модулей, приборах управления оповещением пожарных формируются команды:

- на запуск системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре ("РМ-4К" прот. R3);

- перевод лифтов в режим работы при пожаре ("РМ-1С");

- на отключение системы общеобменной вентиляции ("РМ-1С" прот. R3) (отключение вытяжной вентиляции в машинном отделении, включение системы дымоудаления);

- формирование сигнала на разблокировку дверей на путях эвакуации, оборудованных СКУД (системой домофонии).

Система обеспечивает:

-круглосуточную противопожарную защиту здания;

-ведение протокола событий, фиксирующего действия дежурного.

Замену элементов питания в дымовых извещателях производят собственники помещений. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Количество дымовых извещателей установлено в соответствии с проектной документацией.

Срок службы дымовых извещателей – 10 лет.

Внимание:

- **Категорически запрещается пользоваться лифтами при пожаре**
- **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. Количество и места расположения датчиков пожарной сигнализации установлены согласно проектной документации.**

- **Не допускается зашивать дымовые извещатели. При монтаже натяжного потолка (а также потолка из ГВЛ, Armstrongи т.д.) следует размещать (закреплять) датчики на внешней поверхности потолка или на стене не ниже 15 см от потолка;**
- **Запрещается загромождать (велосипедами, санками, колясками, коробками и т.д.) коридоры, проходы, лестничные клетки, лестничные марши, тамбуры, запасные выходы, переходные балконы, являющиеся путями эвакуации при пожаре.**
- **Не допускается заужать эвакуационные пути.**
- **Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.**
- **Приборы освещения устанавливать не ближе 500 мм к датчикам.**

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Все жильцы должны использовать жилые помещения с учётом соблюдения прав и интересов соседей, а также санитарно-гигиенических норм. Законодательством РФ, в случае нарушений данных норм и правил, предусмотрен ряд мер административного воздействия в целях защиты прав и интересов граждан.

Согласно ч. 4 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан поддерживать данное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Правила содержания жилых помещений регламентируются СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» в параграфе №9:

- При эксплуатации жилых зданий и помещений 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, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

  -выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

  -захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.
- При эксплуатации жилых помещений требуется:

  -своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;

-проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

В случае, когда содержание жилого помещения приводит к нарушению соответствующих санитарно-эпидемиологических норм, к лицам, проживающим в нём, могут быть применены санкции за административные правонарушения.

Запрещается складирование бытового и строительного мусора в квартирах и местах общего пользования МКД.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

5.1 Оконные и балконные светопрозрачные конструкции с устройствами для нормированного воздухообмена в помещениях.

Светопрозрачные конструкции из ПВХ-профиля (алюминиевый профиль на первых этажах жилых домов) 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 светопрозрачной конструкции, 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, данный режим не предусмотрен в створках витражного остекления на первых этажах жилых домов).**

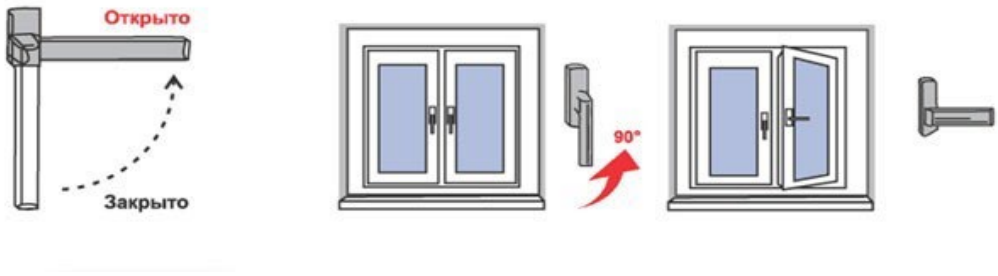


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто» 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 запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

5) Для перевода створки в положение **«Проветривание»** ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка светопрозрачной конструкции (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой 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 светопрозрачную конструкцию, из режима «Проветривание» створку необходимо сначала прижать рукой к раме, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».



Рис.3

7) Для перевода створки в положение **«Микропроветривание»** ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Микропроветривание» не более 45 градусов. При этом створка светопрозрачной конструкции приоткрывается, будучи неплотно прижатой к раме. Зазор между рамой и створкой в данном режиме может составлять до 5 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки **(микрощелевой режим).**

8) Для того, чтобы закрыть светопрозрачную конструкцию, из режима «Микропроветривание» створку необходимо сначала прижать рукой к раме, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Пластиковые светопрозрачные конструкции рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современные светопрозрачные конструкции — 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, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры, не ухаживать должным образом за

резиновыми уплотнителями, светопрозрачные конструкции могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Обязательные правила эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы светопрозрачных конструкций от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках светопрозрачных конструкций.
- Очищать светопрозрачные конструкции и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- **С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически, в течение дня, осуществлять проветривание помещений с помощью открывания створок светопрозрачных конструкций (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 соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10.**
- **Производить регулировку оконных блоков перед сменой сезонов (зима-лето) с вызовом специализированной организации.**

В светопрозрачных конструкциях 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 светопрозрачных конструкциях установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации. Резиновые уплотнители являются сменными и в случае повреждения не входят в гарантийный случай. Замена производится самостоятельно собственником.

Внимание:

- **Не допускается касание штор к подоконникам, чтобы не препятствовать конвекции нагретого воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на светопрозрачной конструкции.**
- **Не допускается загромождение подоконной доски сторонними предметами, затрудняющими конвекцию нагретого воздуха от отопительных приборов.**
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру светопрозрачных конструкций песка, мела, строительного раствора.
- Не допускается чистить светопрозрачные конструкции острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт светопрозрачных конструкций.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой светопрозрачной конструкций, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на светопрозрачные конструкции одежду или другие посторонние предметы.
- При замене оконных и балконных светопрозрачных конструкций необходимо выдержать все параметры проектной документации.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять под ручкой планку 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
Продувание	Неплотный режим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещение
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещении

	Перекрыт поток теплого воздуха	Обеспечить свободный приток воздуха к светопрозрачной конструкции.

Воздухопроницаемость – свойство конструкции пропускать воздух в закрытом состоянии при наличии разности давления воздуха на его наружных и внутренних поверхностях.

Водопроницаемость – свойство конструкции пропускать дождевую воду при определённой (критической) разности давления воздуха на его наружных и внутренних поверхностях.

При избыточном давлении ветра, превышающим предел водопроницаемости, при порывах ветра близких к штормовым, как и при штормовом предупреждении, проникновении ветра и влаги через уплотнители и их стыки допустимо и **не является гарантийным случаем.**

Дополнительным источником влаги является конденсат, образовывающийся на внутренней поверхности алюминиевой конструкции. Образование конденсата на внутренней поверхности светопрозрачных ограждающий конструкций допустимо, даже для термоизолированных, согласно, п.5.7 СП 50.13330-2012.

Уход

Работы по уходу должны проводиться регулярно один-два раза в год (желательно в теплую погоду-весной и осенью).

Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора или с помощью имеющихся моющих средств, предназначенных для чистки окон. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущих предметов недопустимо и приведет к повреждению окрашенных поверхностей.

Проверяйте дренажные отверстия и при необходимости прочищайте их тонким, желательно пластиковым/деревянным не острым предметом.

Все резиновые уплотнители изготовлены из современных материалов тем не менее они подвержены естественному старению. Для продления срока их службы не менее двух раз в год производите очистку уплотнителей от скопления грязи и смазывайте их силиконовым спреем.

Не менее двух раз в год необходимо смазывать специальным маслом или силиконовым спреем подвижные детали.

Эксплуатация

Во избежание поломки фурнитуры или случайного открывания створки в два положения (поворотное и поворотно-откидное) запрещается поворачивать ручку при открытой створке.

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

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающие сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

Распашные створки открываются путем изменения положения запорной ручки.

Исключите попадание в механизм фурнитуры песка, штукатурных составов или цементно-песчаного раствора.

При оповещении средствами массовой информации о штормовом предупреждении

необходимо незамедлительно закрыть створки во избежание массовых протечек, вывода из строя фурнитуры и нарушения целостности конструкции.

Запрещается:

- Прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.
- Самостоятельная регулировка конструкций в течении гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться в специализированные организации.
- Размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание профиля и стекла.
- Отогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период.
- Использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвертки, пассатижи, гвоздодеры и т.д.).
- Применение к конструкции таких нагрузок как: сильные фронтальные удары и т.п.
- Самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций.
- Оставлять открытыми створки во время выпадения атмосферных осадков (это влечет за собой протекание воды в нижерасположенные квартиры).
- Строго запрещается, крепить любые предметы к конструкциям окон, витражей или нарушать целостность поверхности профиля другими способами, в том числе вмешательство в устройства конструкции.

Не соблюдение правил пункта 5 может повлечь снятие конструкции с гарантийного обслуживания!

В случае изменения конструкции и вида заполнения витража гарантийные обязательства возлагаются на собственников помещений или на организацию проводившую реконструкцию(изменение) витража.

5.2 Двери

Входная дверь относится к изделиям нормальной влагостойкости и предназначена для эксплуатации внутри помещений.

Рекомендации по эксплуатации:

- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать специальными средствами.
- 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 и уменьшение срока эксплуатации.
- 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.

Правильно установленные и эксплуатируемые металлические двери гарантируют надежность и долговечность работы. Для продления срока службы дверей необходимо выполнять следующие требования:

-открывание двери необходимо осуществлять только при помощи ручки.

-при открывании двери не прилагайте больших усилий.

Передвигайте полотно двери равномерно. Запрещается двигать дверь резкими толчками. Металлическая дверь имеет большую массу, приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защелку и привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя механизм защелки или замок в целом.

Спокойное и плавное открывание и закрывание гарантирует длительное и безотказное функционирование двери.

-замки не должны подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. При самостоятельной разборке, доработке и деформации замков изделие теряет гарантийное обслуживание. Путем намеренного заталкивания внутрь корпуса замка через замочную скважину инородных предметов, возможно выведение замка из строя.

- замки, задвижка двери могут быть выведены из строя, если захлопнуть дверь с большим усилием при выдвинутых ригелях замков, задвижки.

- следите за тем, чтобы в зоне действия двери во время ее открытия/закрытия не находились люди, животные, посторонние предметы и мусор.

-область пола, над которой проходит дверное полотно (зона открывания) должна своевременно очищаться от грязи и пыли, быть свободной от посторонних предметов.

-не подвергайте дверь ударам и не препятствуйте ее свободному открытию и закрытию.

-запрещается устанавливать дополнительное оборудование или аксессуары, а также производить самостоятельно замену или регулировку отдельных частей, без консультации с изготовителем.

-если дверная створка оснащена замком, необходимо проводить регулярную очистку ответных частей. Не допускать попадание грязи на цилиндры (ключевины) замков

-запрещается подвергать лакокрасочное (полимерное) покрытие двери химическому воздействию.

Гарантия на металлические двери и механизмы не распространяется при следующих случаях:

-Гарантия на дверь и монтаж не распространяется в случае нарушения собственником правил эксплуатации.

-В случае самостоятельного ремонта двери или запирающих механизмов изделие снимается с гарантийного обслуживания.

-Претензии по качеству поверхности не принимаются, если в период эксплуатации двери нарушения произошли из-за использования очистительных средств с абразивами, кислотами и

или в случае термической деформации поверхностей - профилей под воздействием нагревательных, осветительных приборов, открытого пламени.

-Гарантия на дверь и монтаж не распространяется в случае вмешательства в конструкцию двери, а также навеска или врезка дополнительных устройств (доводчиков, замков, глазков и т.п.);

-Гарантия на дверь и монтаж не распространяется в случае не своевременной смазки замков или их частей, смазка замков и механизмов, в том числе петель должна производиться не реже одного раза в три-четыре месяца;

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

5.3 Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в МОП на этаже и в квартире устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ. В щитах установлены выключатели нагрузки (коммутационные аппараты до счетчика), счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру).

Поверка электрических счетчиков осуществляется с периодичностью один раз в 16 лет. Гарантийный срок и дата поверки указана в паспорте на счетчик.

Для каждой квартиры в электрическом щите на DIN-рейках установлены: выключатель нагрузки Iр=25 А, автоматический выключатель Iр=16А (розеточная сеть), автоматический выключатель Iр=10А (сеть освещения).

Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:

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

• предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;

• защиту от перегрузки и короткого замыкания.



А Б В

Данный выключатель нагрузки (А), автоматический выключатель (Б) и выключатель дифференциального тока (В) на рисунке показаны условно.

Электрический ток подается в квартиру при положении рукоятки управления выключателя нагрузки в положение "Вкл.".

Выключатель дифференциальный Iр=63 А, счетчик потребления электроэнергии и автоматический выключатель Iр=63А устанавливается в закрытых электрощитах на лестничной клетке, на каждом этаже, для каждой квартиры.

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом рукоятка управления переключается в положение "Выкл.". Для повторного включения диф. автомата необходимо устранить пробой и взвести рукоятку управления в положение "Вкл.".

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается монтажная коробка, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

Дополнительную разводку электрических сетей по квартире выполняют собственники жилых помещений, при помощи специализированных организаций.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.

Наружное освещение подключено на общедомовой прибор учета, включается с наступлением темноты и выключается с наступлением рассвета.

Настройку время включения и отключения, осветительных приборов производит УК МКД.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях при помощи специализированных организаций;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- **Не допускается устраивать штрабы (канавки) в железобетонных конструкциях стен и плит перекрытий для прокладки проводки (коммуникаций) и долбить отверстия.**
- **Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.**
- **Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.**
- **Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, монтаж и демонтаж осветительного и другого электрического оборудования при включенном электропитании в сети.**
- **В случае изменения проводки собственником помещений должны быть соблюдены все исходные проектные решения по нагрузкам, маркам и сечениям кабельной продукции.**
- **Превышать установленную мощность на квартиру.**
- **Запрещено выключать автоматический выключать Iр=63А т.к. это приводит к выключению прибора учета электроэнергии.**

5.4 Системы связи.

Телефонизация, интернет, интерактивное цифровое коммерческое телевидение.

Распределительные коробки смонтированы в монтажных боксах, установлены поэтажно в слаботочных отсеках этажных щитов. Подключение абонентов к сети телефонии/интернет/интерактивного цифрового коммерческого телевидения производится индивидуально по заявке поставщику данных услуг.

Радиофикация.

Для обеспечения радиофикации предусматривается самостоятельное приобретение радиоприемников УКВ диапазона с возможностью фиксированной настройки 3 – 4 УКВ программ, с питанием от сети переменного тока по одному на каждую квартиру.

Данные радиоприемники имеют дополнительный канал для принудительного оповещения о ЧС по сигналам МЧС на чистоте 148.325 МГц.

Телевидение.

Для предоставления услуги эфирно-кабельного телевидения в каждом запроектированном узле связи АО «Рэдком-Интернет» устанавливается оптический приемник. Широкополосные домовые усилители устанавливаются в слаботочных отсеках этажных щитов. Внутридомовые магистрали выполнены кабелем RG-11, абонентские ответвители сигнала установлены в слаботочных отсеках этажных щитов. Подключение абонентов к сети эфирно-кабельного телевидения производится индивидуально по заявке поставщику данных услуг.

Внимание:

Запрещается устанавливать на крыше дома без решения общего собрания собственников дома (эксплуатирующей организации) индивидуальные антенны для телевизоров.

5.5 Вентиляция.

В соответствии с СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

В жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным и механическим побуждением, данная вентиляция является сложной инженерной системой.

В первые два года после заселения квартиры требуют от своих владельцев большой ответственности при ее эксплуатации, так как в этот период происходит просушка строительных конструкций дома.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях, санузлах и ванных комнат. Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5°С и ниже. **Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые створки устройства светопрозрачных конструкций. В теплый период года предусмотренная система естественной вентиляции не работает, причина этому – отсутствие перепада температур, которое является обязательным условием функционирования естественной вентиляции (притока более холодного воздуха, вытеснение более теплого). Собственникам квартир для поднятия оптимальных**

параметров микроклимата в теплый период года необходимо чаще проветривать жилые помещения.

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

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

В соответствии с требованиями СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» в теплый период года параметры микроклимата не регламентируются в жилых помещениях, связано это с тем, что температура внутри помещения и температура наружного воздуха сравнивается в связи с чем падает давление необходимое для работоспособности естественной вентиляции.

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.

Светопрозрачные конструкции, 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 кг/(м^2*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»). 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 (светопрозрачная конструкция «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность из помещений.

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

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

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» Приложение 2).

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

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, 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 светопрозрачной конструкции; на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

При эксплуатации жилого дома УК МКД должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома в зависимости от времени года и температуры наружного воздуха. Режимы подачи теплоносителя от ТЭЦ до МКД можно уточнить в теплоснабжающей организации.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя 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.

3. Чердачное помещение жилого дома не надлежащим образом подготовлено к эксплуатации в зимний период времени: двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого, происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда и вместо вытяжки, система вентиляции начинает работать на приток. При эксплуатации жилого дома двери на теплом чердаке должны находиться в закрытом положении. Соблюдение нормативного теплового режима чердака в отопительный период не ниже +12°С обеспечивает нормальную работу естественной вентиляции квартир.

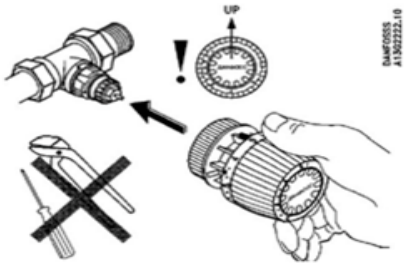
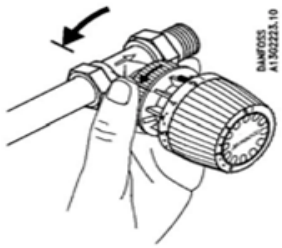
Внимание:

- **Важно помнить, что при установке даже одного вытяжного зонта с фильтрами, на вытяжной канал, нарушается расчетный объем воздухообмена естественной вентиляции в помещении, как следствие возможное попадание посторонних запахов в квартиру (происходит «опрокидывание» канала, канал работает на приток). Не допускается изменять диаметр проходных отверстий, что часто происходит при подключении механической вытяжной системы над кухонными плитами.**
- **Не допускается заглушать, полностью перекрывать вентиляционные каналы.**
- **Не допускается подключать вытяжной зонт к системе общеобменной вентиляции.**
- **Демонтировать, делать дополнительные отверстия запрещено.**

5.6 Центральное отопление.

В жилом доме предусмотрена принята поквартирная, горизонтальная, двухтрубная с индивидуальным учетом расхода тепла со стальными панельными радиаторами в квартирах. Данная система сбалансирована, и замена радиаторов на радиаторы с иными (отличными от проектной документации) характеристиками повлечет разбалансировку системы отопления.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов необходимо установить термоголовку на термостатический клапан.


Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Полное перекрытие клапана обеспечивается только полным закручиванием колпачка ручной регулировки.

Термоголовка полностью клапан не перекрывает (защита от замораживания)

Для отключения отопительного прибора необходимо вызывать специализированную организацию.

При эксплуатации жилого дома **УК МКД должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома**.

В шкафах системы отопления, расположенных в специализированных нишах в местах общего пользования, установлены приборы учета тепла.

Убедительно просим Вас бережно относиться к приборам учета. В случае повреждения прибора по Вашей вине корректирующий расчет оплаты по показаниям прибора для Вас производиться не будет.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 (либо иным действующим нормативно-правовым актом на указанный момент), Вам будет выставлен счет на оплату по нормативу.

Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать отопительные приборы посторонними предметами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- **Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 20 °С в жилых комнатах и 18 °С в кухнях;**
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей и эксплуатирующей организации в соответствии с заключенным договором.

Внимание:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- **Запрещается убирать термостатический клапан или менять его на запорную арматуру.**
- **Не допускается увеличивать поверхность теплоотдачи или количество отопительных приборов, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;**

- **Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом в жилых и нежилых помещениях радиаторы и стояки системы отопления.**
- **Замена радиаторов допускается только с аналогичными теплотехническими характеристиками установленных согласно проектной документации, при этом. Для этого нужно подать заявку в Вашу управляющую компанию с указанием количества и типов новых отопительных приборов.**
- **В случае замены отопительного прибора, застройщик снимает с себя гарантийные обязательства на данный прибор.**
- **Самостоятельно осуществлять слив теплоносителя.**

5.7 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется в отопительный период по закрытой схеме/ Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды, в тех. подполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

При зашивке стояков необходимо:

- предусмотреть монтажные люки, необходимые для обслуживания приборов учета и находящихся на высоте 1,5 м. от уровня пола;
- либо совсем исключить зашивку стояков в квартирах. В случае необходимости выполнения ремонтных работ, требующих демонтажа смонтированной зашивки, демонтаж выполняется собственником помещения;

Внутренняя сеть канализации, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны УК МКД.

Задвижки и вентили, предназначенные для отключения систем холодного и горячего водоснабжения, должны, находиться в исправном состоянии: необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить плавно.

Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилей и кранов не допускается.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома в соответствии с заключенным с УК (ТСЖ), либо ресурсоснабжающей организацией договором.

Межповерочный интервал для счетчиков, устанавливаемых на горячую воду – 6 лет, для счетчиков, устанавливаемых на холодную воду – 6 лет. Гарантийный срок и дата поверки указана в паспорте на счетчик.

Категорически запрещается выполнять отверстия, устраивать штрабы (канавки) в монолитных конструкциях стен и плит перекрытий для прокладки инженерных систем водоснабжения и канализации.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны, унитазы и другое сантехническое оборудование эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не допускается зашивка стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, т.к. в следствии зашивки нарушается цикл воздухообмена, возможно образование конденсата и грибка.
- Стояки систем холодного-горячего водоснабжения, системы канализации являются общедомовым имуществом.

Внимание:

- **Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;**
- **Не допускается бросать в унитазы строительный и бытовой мусор, сливать строительные смеси, цемент, бетонные растворы и т.д., а также предметы не предназначены для канализационной системы;**
- **Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.**

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

5.8 Лифты и лифтовое оборудование.

Лифт - стационарный грузоподъемный механизм периодического действия, предназначенный для подъема и спуска людей в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15º.

В здании установлены лифтовые установки грузоподъемностью 1000 и 630 кг. В кабине лифта расположены правила пользования лифтовым оборудованием, которые обязаны соблюдаться.

Внимание:

Не допускается перегрузка, загрязнение и повреждение всего лифтового оборудования.

5.9 Система кондиционирования воздуха.

Данную инженерную систему собственники жилых помещений проектируют и устанавливают за свой счет. В соответствии с проектной документацией для мест установки наружного блока системы кондиционирования предусмотрены корзины на фасаде здания, отверстие в наружных стенах под прокладку инженерных коммуникаций выполнено силами Застройщика.

Проектирование и монтаж систем кондиционирования выполняет специализированная организация.

Не допускается без согласования с УК устанавливать на фасаде дополнительные наружные блоки системы кондиционирования в местах, не предназначенных и не предусмотренных проектом.

Все затраты за поврежденное имущество МКД, в результате не качественного монтажа, возлагается на собственника жилого помещения.

При подключении внешних блоков кондиционеров требуется:

1. **провести через имеющееся техническое отверстие инженерные коммуникации для кондиционера;**
2. **установку наружного блока кондиционера произвести в предусмотренную корзину;**
3. **установить устройство распыления конденсата.**

Внимание:

- **Не допускается устраивать открытый слив конденсата на улицу.**

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Согласно Жилищному Кодексу РФ, переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование, перепланировка и реконструкция жилых помещений:

- **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 работоспособности инженерных систем здания;**
- **ведущие к ухудшению работоспособности естественной вентиляции квартир и помещений;**

- **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.**
- **не допускается объединять балкон (лоджию) и кухню, балкон (лоджию) и комнату.**
- **не допускается перегружать плиту на балконах (лоджии), полезная полосовая равномерная нагрузка на участке шириной 0,8 м вдоль ограждения балкона (лоджии) – 200 кг на 1 м2.**
- **не допускается ограждать балконы (лоджии) кирпичной кладкой.**

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 соответствовать всем нормам и правилам, в соответствии с действующим законодательством, и быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке. Любые изменения помещений в виде переоборудования или перепланировки, влечет за собой прекращение гарантийный обязательств в отношении всего объекта.

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.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок – период времени, в течении которого, в случае обнаружения участником долевого строительства дефектов и недоделок, возникших в процессе строительства объекта долевого участия, Застройщик по требованию участника долевого строительства обязан устранить их за свой счёт.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства определяется в соответствии с законодательством РФ и условиями заключенного договора участия в долевом строительстве и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, а в отношении технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого объекта долевого строительства - со дня подписания первого передаточного акта.

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

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств обращаться по юридическому адресу: 680017, Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 26, офис 22.