

**Инструкция**  
**по эксплуатации квартир и мест**  
**общего пользования**  
**ЖК «СОЮЗ PRIORITY»**  
**(1 очередь),**  
**расположенного по адресу:**  
**г. Иркутск, ул. Эдуарда Дьяко-**  
**нова, д. 12, 14**

г. Иркутск, 2023 год

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников 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».

В соответствии со статьей 30 Жилищного кодекса РФ Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное 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.

Собственник жилых и/или нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений и оборудования в его квартире и/или нежилом помещении.

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором.

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

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

Собственник жилых и/или нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений и оборудования в его квартире и/или нежилом помещении.

Собственник жилых и/или 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.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» 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, в соответствии п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, 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 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 занимаемые ими помещения работников управляющей организации 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.

## **ОКНА. БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ, ТЕРРАСЫ. ДВЕРИ.**

### **ОКНА**

Окна из поливинилхлоридного и алюминиевого профилей 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, 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.

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

#### ***Эксплуатация:***

Оконные блоки обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка). Помещения необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Оконные блоки оборудованы поворотнo-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).

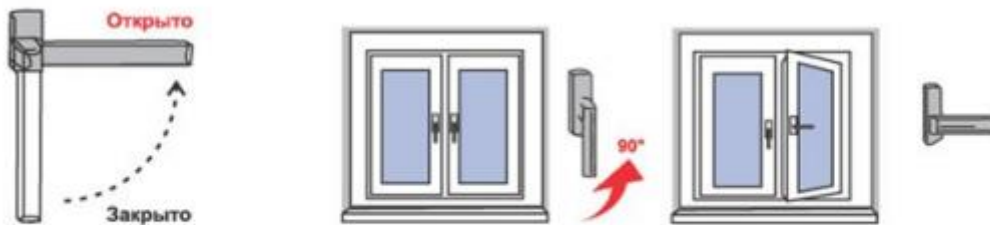


Рис.1

- 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 запираания 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 «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 вверху. 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

### Обслуживание:

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

- ✓ Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- ✓ Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- ✓ Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

- ✓ Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- ✓ 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.
- ✓ Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- ✓ В каждом пластиковом окне, в нижней части рамы, предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.
- ✓ 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).

**Внимание:**

- Не допускается касание штор (жалюзи и т.д.) подоконников, препятствующее конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, во избежание конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- Не допускается чистить окна и острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт и техническое обслуживание окон и витражей.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон и витражей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон одежду или другие посторонние предметы.
- Не допускается демонтаж противопожарного стеклопакета в квартирах выше 5-го этажа, расположенного на открытых балконах.

**Перечень наиболее чаще встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения**

<b>Неисправность</b>	<b>Возможные причины</b>	<b>Рекомендации по устранению</b>
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 поворотной-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"

Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

## БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ

**Алюминиевые конструкции балконов и лоджий – это декоративные элементы фасада. Данные конструкции не являются герметичными. Поэтому проникновение влаги в виде атмосферных осадков не исключены и возможны при косом сильном дожде через створки алюминиевых конструкций и штифтовые соединения верхних ригелей.**

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов:

- ◆ Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида лоджий (изменением и заменой ограждений, остеклением) не допускаются.
- ◆ Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых балконов и лоджий или ликвидация существующих не допускаются.
- ◆ Изменение устройства и оборудования лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с Управляющей компанией.

### **Рекомендации по эксплуатации:**

- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами.
- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.
- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
- Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.
- Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по специально разработанному Собственником проекту и согласованию с Управляющей компанией.

## **ВНИМАНИЕ! Запрещается:**

- прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, это может привести к их повреждению;
- самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т.п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и как следствие – снятия всего витража с гарантии;
- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.

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

## **ТЕРРАСЫ**

**Открытая терраса** – по сути это уже не часть квартиры, это уличная зона.

Открытые террасы требуют постоянного внимания в процессе эксплуатации, их необходимо чистить и убирать круглый год. Летом ее нужно чистить от тополиного пуха, осенью - от опадающих листьев, зимой и весной – от снега и наледи. Если этого не делать, то изысканный архитектурный элемент превратится в весьма печальное зрелище.

*При использовании террас собственники и владельцы помещений обязаны соблюдать следующие требования:*

1. Использовать входящие в состав квартиры (нежилого помещения) террасы в строгом соответствии с их назначением и назначением помещения.
2. Не допускать захламление террас, размещения (складирования) на них строительного, бытового и иного мусора, крупногабаритной мебели, техники, транспортных средств и инвентаря. Такие действия могут создать угрозу противопожарному режиму и эстетическому облику многоквартирного дома.
4. Не производить самовольное установление перегородок, навесов, замену покрытия пола, а равно иные действия, способные повредить единообразному облику фасада многоквартирного дома без получения предварительного согласования уполномоченных государственных органов и Управляющей организации.
5. Не производить самовольную установку конструкций и оборудования.
6. Не производить ремонтно-строительные работы, в т. ч. замену покрытия пола, перегородок, способные повредить гидроизоляцию террас, а равно способные создать повышенные нагрузки на несущие и ненесущие конструкции, фасад и фундамент многоквартирного дома.
7. Обеспечивать за свой счет надлежащее санитарное содержание террас, входящих в состав квартиры (помещения), периодическую уборку мусора и грязи, очистку водоотводного лотка от листьев, песка, мусора. Производить сметание листьев и мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков не допускается. Не допускается сброс и выброс мусора и иных предметов с террас.
8. Обеспечивать за свой счет надлежащее санитарное содержание террас, входящих в состав квартиры (помещения) в зимний период, в том числе периодическую уборку снега и льда (наледи). Уборку снега при величине снежного покрова более 10 сантиметров и образовавшегося льда производить незамедлительно. Сброс снега производить только в присутствии сотрудника Управляющей организации по предварительной заявке.
9. Не допускать разведения на террасах открытого огня, не осуществлять приготовление пищи, не допускать образование повышенного шумового фона.
10. Обеспечивать постоянный надзор за детьми и нуждающимися в уходе лицами в период нахождения их на открытых террасах с целью недопущения несчастных случаев
11. Не производить самовольный демонтаж или изменение длины пожарных лестниц.
12. Обеспечивать работоспособность мест сопряжения водоприемных воронок с кровлей посредством недопущения засорения и обледенения воронок.

### **Рекомендации по эксплуатации:**

Уборка снега с террас должна проводиться организованно (по возможности одновременно) в назначенный заранее день (не реже 2 раз в месяц в зимнее время, с учетом погодных условий), либо по требованию собственников террас. Эксплуатирующая организация жилого

комплекса должна взять на себя функцию организатора уборки снега и заблаговременно оповестить жильцов об уборке, сбрасывании снега с террас и парапетов.

Кроме того, на период проведения работ, необходимо установить ограждения из сигнальных лент в зонах падения снега, сотрудники эксплуатирующей организации должны контролировать перемещение людей вблизи зон падения снега, оповещать их об опасности.

Уборка снега проводится с помощью только пластмассовых лопат.

#### **ВНИМАНИЕ! Запрещается:**

- не допускается остекление террас;
- не допускается перепланировка и переоборудование террас, ведущая к изменению теплотехнических характеристик ограждающих конструкций;
- не допускается нарушение целостности ограждающих конструкций путем прокладки из квартир на террасу инженерных сетей и коммуникаций.

### **ДВЕРИ.**

Двери входные в квартиры – стальные (дверной блок стальной, внутренний, однопольный, с замкнутой коробкой); -наружные двери - алюминиевые остекленные.

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

В случае самостоятельной (собственником помещения) замены и установки новой входной двери, необходимо в обязательном порядке сохранить первоначальный внешний цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны. Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – запрещается.

#### **Металлические двери**

##### ***Рекомендации по эксплуатации:***

- Несмотря на то, что входные двери металлические, для их чистки запрещается применять агрессивные химикаты и абразивные чистящие средства, а также выполнять их обслуживание, при температуре ниже +5 °С;
- периодически следует проверять состояние наружной части полотна двери, замков, петель и прочих элементов;
- дважды в год необходимо смазывать все подвижные детали двери, такие как петли, ригели замки, цилиндры и другие механизмы (для смазочных работ можно купить машинное масло);
- в случае необходимости уход за дверным полотном и дверным коробом осуществляют с помощью микрофибровой ткани смоченной в мыльном растворе невысокой консистенции.
- Полотно протирается и оставляется до полного высыхания либо же вытирается сухой салфеткой;
- для протирания дверной фурнитуры рекомендуется использовать мягкую сухую ткань;
- один раз в три месяца, видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки;
- в том случае, если при эксплуатации двери возникли какие-либо неисправности, следует немедленно обратиться в сервисную службу.

##### **В процессе эксплуатации входной металлической двери и ухода за ней, запрещается:**

- применять хлорсодержащие вещества, ацетон и растворитель, поскольку это может привести к помутнению или потере цвета отделки металлических дверей;
- оказывать на дверные ручки сильное давление, чтобы не вывести их из строя;
- использовать изготовленные не в сервисных центрах ключи;

##### **При выполнении ремонтно-строительных работ в квартире и общеквартирном коридоре необходимо соблюдать следующие правила:**

- закрыть полотно двери полиэтиленовой пленкой, закрепив ее при помощи скотча, проделать отверстия в местах ригелей запорного механизма и вырезать отверстия под ручки;
- предотвратить возможность попадания в запирающий механизм грязи;



- после проведения ремонтно-строительных работ убрать защитную пленку и промыть полотно двери от строительной пыли теплой водой, после чего насухо протереть дверь тканью.

## **СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**

Для обеспечения электроэнергией квартир на этажных площадках в технических нишах установлены этажные щиты типа **ЩЭ** с размещением в них индивидуально для каждой квартиры автоматического выключателя серии **ВА**. Техническая ниша закрыта на ключ, который находится у управляющей компании, для безопасности собственников жилищного комплекса. Доступ к щитам осуществляется через управляющую компанию.

В квартирных щитах **ЩК** установлены однофазные счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель **ВА** (для учёта потребления электрической энергии и защиты). Так же на DIN-рейках установлены автоматические выключатели **ВА** (осветительные и розеточные сети). На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя серии **АД** (УЗО - устройство защитного отключения). **Групповые осветительные и розеточные сети в квартире не предусмотрены проектом.**

### **Требования к выполнению внутриквартирных электропроводок:**

- осветительные сети выполняются проводом с медными жилами сечением 3х1,5 мм.кв.;
- бытовые розеточные сети выполняются проводом с медными жилами 3х2,5 мм.кв.;
- розетка для электро-плиты выполняется проводом с медными жилами 3х6 мм.кв.

Внутриквартирные групповые сети прокладываются по стенам – скрыто в штрабах или бороздах под штукатурку, в перекрытиях – скрыто в штрабах. Трассы всех проводок **220В** к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально.

Общедомовые сети от ВРУ (электрощитовой) выполнены скрыто в штрабах, бороздах или пустотах перегородок в гофрированной или жёсткой трубе ПВХ.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов. Ответвление линий защитного заземления (проводник-РЕ) выполнено с применением ответвительных коробок. В качестве заземляющего устройства используется смонтированный контур заземления здания.

**Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.** Для освещения коридоров, подвала предусмотрены светодиодные светильники.

Управление общедомовым освещением - автоматическое.

Управление рабочим освещением промежуточных лестничных площадок, коридоров выполнено с устройством для кратковременного включения освещения с выдержкой времени.

### **Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность присоединения проводов групповой сети в местах крепления их винтами к контактам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние контактных соединений шин заземления, все работы выполняются специалистами управляющей компании;

Профилактика электрических сетей напряжением **380/220В** не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;

Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

### **Внимание:**

- **не допускается** устраивать штрабы (канавки) в бетоне или блоках для прокладки проводки и коммуникаций, долбить отверстия 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.

- **не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

- **запрещается** устанавливать на крыше и на фасаде дома индивидуальные антенны телевидения, козырьки.

### **Системы связи**

Этажные щиты оборудованы абонентскими коробками кабельного телевидения, телефона (интернета).

#### **Телефонизация:**

В Вашем доме предусмотрена 100% телефонизация квартир, которая обеспечивается путем использования технологии цифрового абонентского доступа.

#### **Радиофикация:**

Ваш дом подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания – сигнал передается по проводам.)

#### **Телевидение:**

В Вашем доме предусмотрена система коллективного приема кабельного телевидения с диапазоном рабочих частот 17 – 862 МГц. В состав домовой распределительной сети включаются: - оптический приемник, - усилители домовые, - ответвители магистральные, - разветвители абонентские, - соединительные кабели.

#### **Контроль доступа (домофонная связь):**

В Вашем доме предусмотрена возможность подключения квартир к системе контроля и управления доступом. Система предназначена для: ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов.

Система позволяет осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем и разрешать вход в подъезд используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве.

**Собственник квартиры имеет доступ только на свой этаж, на котором расположена квартира собственника, и в места общего пользования.**

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

#### **Эксплуатация системы:**

При поступлении звукового сигнала на квартирное переговорное устройство абонент должен принять решение по проходу посетителя в подъезд:

- «Запрет на вход» - установить обратно трубку на место в держатель КПУ;
- «Разрешение на вход» - нажать кнопку на трубке.

**ВНИМАНИЕ:** Ремонтные работы КПУ разрешается выполнять только представителям специализированной организации. При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.

#### **Вызов абонента:**

Вызов абонента осуществляется набором на клавиатуре его номера, который отображается на дисплее. При ошибке надо нажать кнопку «СБРОС» и повторить набор номера. После нажатия кнопки «ВЫЗОВ», в переговорное устройство абонента поступает тональный сигнал вызова. Снятие абонентом трубки переговорного устройства, приводит к прекращению сигнала и установлению режима связи между посетителем и абонентом.

Дистанционное открывание электрозамка производится нажатием кнопки «КЛЮЧ» примерно на 1-2 сек. на переговорном устройстве абонента.

#### **Открывание электрозамка «ключом»:**

Для этого необходимо приложить ключ к считывателю, расположенному на лицевой панели блока вызова.

**Для выхода из подъезда** необходимо нажать на кнопку открывания двери, расположенную на внутренней стороне малой створки.

#### **Правила подачи заявок на ремонт:**

Вызов представителя Исполнителя для ремонта установленного оборудования осуществляется

посредством подачи заявки в диспетчерский отдел. Заявка на вызов представителя Исполнителя подается жильцом жилого дома, в подъезде которого установлена данная система.

График приема заявок Исполнителем, время приема и контактные данные размещаются на информационном стенде в лифтовом холле 1-ого этажа.

При подаче заявки пользователь в обязательном порядке должен указать следующие сведения: полный адрес жилого дома (улица, № дома, № корпуса, № подъезда, № квартиры, Ф.И.О. заявителя, контактный телефон, подробное описание неисправности).

В случае несоблюдения пользователем всех выше указанных требований к оформлению заявки на вызов специалиста для выполнения ремонтных работ, заявка считается не принятой, а претензии по поводу несвоевременного устранения неисправности Исполнителем не принимаются.

## ВЕНТИЛЯЦИЯ

В соответствии со СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 «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 побуждением из кухонь и санузлов и с естественным притоком воздуха в жилые комнаты.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки. Приток воздуха в жилые помещения в нерабочем режиме осуществляется системой внутрипрофильной вентиляции оконных и балконных блоков из ПВХ профилей.

Для гарантии исправного рабочего состояния систем вентиляции, при вводе объекта в эксплуатацию производится лабораторные испытания всех вентиляционных систем здания с выдачей лабораторного заключения.

**Запрещено в квартирах нарушать целостность и демонтировать вентиляционные шахты; выполнять штрабы для прокладки инженерных сетей.**

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

**Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.**

**Необходимо согласовывать с управляющей компанией места монтажа кондиционеров на фасадах с установкой корзин.**

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через специальные устройства (установленный в квартирах приточный клапан). Так 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. Пластиковые окна и балконные двери, 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<sup>2</sup>\*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 (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени. Поэтому особенно важно периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влагу из помещений.

### **Откуда появляется влага в помещении?**

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами:

Источники влаги	Количество выделяемой влаги, г/час
Человек, в состоянии покоя	45
Человек, занятый работой	250
Цветок в горшке (средних размеров)	10
Готовка и уборка	1000
Стирка	300
Принятие душа или ванны	2600
Свободная поверхность воды	200

Во время сна у человека испаряется 45 г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250 г/ч. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1 м<sup>3</sup> воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°С в 1 м<sup>3</sup> воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°С, влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°С в 1 м<sup>3</sup> может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - не более 4,84 г/ м<sup>3</sup>.

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

**В соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» п. 5.7 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.**

При температуре в комнате 20°С и относительной влажности воздуха 90% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 18,3°С, при влажности 70% — при 14,5°С, при влажности 50% — при 9°С.

**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 балкона;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно в течение дня системой внутрипрофильной вентиляции оконных и дверных блоков;
- 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% (СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» 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 помещения. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на наиболее «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.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в тепловой сети является вода с параметрами 86-54°C.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений. Как следствие повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем – плесень.

## ЦЕНТРАЛЬНОЕ ВОДЯНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

В жилом доме реализована самостоятельная периметральная система отопления с разводкой труб из сшитого полиэтилена в конструкции пола, нагревательные приборы – биметаллические радиаторы. В распределительных шкафах, расположенных в общественных коридорах, установлены счетчики учета тепла, автоматические балансировочные клапаны, сетчатые фильтры, запорная арматура.

В жилом доме реализована самостоятельная система отопления по двухтрубной стояковой схеме с попутным движением теплоносителя.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны на нижней подводке и терморегуляторы (или колпачок) терморегулятор предназначен только для регулирования теплоносителя. Удаление воздуха из системы отопления происходит с помощью автоматических воздухоотводчиков в верхних точках стояков и магистральных трубопроводов.

**В соответствии с ГОСТ 30494-2011 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях", СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в данной таблице:**

Наименование помещений	Температура воздуха, град. С		Результирующая температура, град. С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
<b>Холодный период года</b>								

Жилая комната	21-23	20-24	20-22	19-23	45-30	60	0,15	0,2
Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	Н/Н(*)	Н/Н	0,15	0,2
Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Межквартирный коридор	18-20	16-22	17-19	15-21	45-30	60	0,15	0,2
Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	Н/Н	Н/Н	Н/Н	Н/Н
<b>Теплый период года</b>								
Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

#### **Эксплуатация отопительных приборов:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать приборы отопления всевозможными вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период: не ниже 21°C в жилых комнатах, и 19 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции пола и стен, зашивать другим материалом;
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и террасах;
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).
- В период отопительного сезона 1 раз в 10 дней производить осмотр трубопровода, приборов отопления, запорной арматуры, резьбовых соединений. По окончании отопительного сезона специалистом УК или ТСЖ произвести полное обследование оборудования системы отопления.
- **Особое внимание уделить инженерным сетям при отключении отопления.**
- Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением № 491 от 13.08.2006г., - узел управления системой отопления квартиры находится в границах ответственности собственника, не является общедомовым имуществом.

Осмотры теплопотребляющих установок согласно «Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок» проводятся не реже 1 раза в неделю самостоятельно. Система отопления (узел управления, разводящие трубопроводы, запорная арматура, фильтр, приборы отопления) и ГВС (полотенцесушители, подводки, смесители, вентиля) квартиры являются одним из элементов теплопотребляющих установок и тепловых сетей потребителей.

- Согласно выше указанных правил, в рамках подготовки к новому отопительному сезону необходимо проводить гидравлические испытания на прочность для выявления дефектов, после чего дефекты устраняют, если они обнаружены.

Гидравлические испытания являются обязанностью управляющей компании и проводятся в период после окончания отопительного сезона летом. Выполнение работ по устранению выявленных дефектов заканчиваются за 15 дней до начала нового отопительного сезона.

### **Кондиционирование квартир**

Системы кондиционирования (наружные блоки, внутренние блоки, фреоновые проводы) закупаются и монтируются собственниками после ввода объекта в эксплуатацию. Наружные блоки кондиционирования устанавливаются на специальных площадках (корзинах), оборудованных на фасаде здания.

#### **Запрещается:**

- располагать наружные блоки кондиционирования на фасадах здания, кроме специализированных площадках (корзинах);
- выводить дренажные трубки для слива конденсата на улицу или за декоративную плитку (панели) фасада здания.

### **ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом этаже здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в санузлах.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводов - через прочистки и сифоны.

#### **Эксплуатация систем водоснабжения, канализации и оборудования:**

- Не допускается демонтаж **перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения**, занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя, установка полотенцесушителей высотой более 80 см;
- **Стиральную машину необходимо подсоединять к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива;**
- Необходимо производить осмотр трубопроводов холодной и горячей воды, запорной арматуры, резьбовых соединений 1 раз в 10 дней;
- Не рекомендуется устанавливать полотенцесушители типа «лесенка» (в связи большой высотой здания данные полотенцесушители полностью не прогреваются из-за заниженного внутреннего диаметра перемычек). **Рекомендуется установка полотенцесушителей П или М образного типа «змеевик» диаметром 20-25мм.**

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 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

#### **Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов**

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта. К использованию допускаются приборы учёта утверждённого типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями РФ.

- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией на основании письменного заявления собственника.
- Установленный прибор учёта должен быть введён в эксплуатацию не позднее 30 дней с момента его установки.
- Собственник обязан предоставлять доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки показаний приборов учёта. Плановый контроль 1 раз в 3 мес. Внеплановый по предварительной договорённости с собственником. В случае повторного отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими, и производится перерасчёт исходя из нормативов потребления.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.
- Собственник обязан ежемесячно передавать показания приборов учёта.

## **ЛИФТЫ**

Для поэтажной связи в каждой из блок-секций предусмотрен лифт грузоподъемностью до 1000 кг. Габариты лифта обеспечивают возможность транспортирования человека на носилках или инвалидной коляске.

### **Запрещается:**

- . Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- . Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари;
- . Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы;
- . Проникать в шахту и приямок лифта;
- . Ввозить в кабину или выталкивать из нее коляску с ребенком;
- . Перегружать лифт;
- . Препятствовать закрыванию дверей лифта, удерживать двери лифта в открытом положении;
- . Открывать вручную двери шахты лифта.

## **ДВОРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ И ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ**

Ответственность за чистый двор, исправные малые формы для детей и красивые здоровые деревья лежит на жильцах дома. Внимательное отношение к своему поведению, и поведению окружающих, на придомовой территории, является гарантом чистоты, безопасности и экологичности вашего двора.

На дворовой территории жилых домов располагаются площадки для отдыха и для игр детей.

### **Внимание:**

Дети до семи лет должны находиться на детской площадке под присмотром родителей, воспитателей или сопровождающих взрослых.

Перед использованием игрового оборудования необходимо убедиться в его безопасности и отсутствии посторонних предметов.

### **Запрещается:**

- Пользоваться детским игровым оборудованием детям до 5 лет, подросткам старше 12 лет;
- Пользоваться детским игровым оборудованием детям весом более 70 кг;
- Мусорить, курить и оставлять окурки;
- Приносить и оставлять стеклянные бутылки;
- Употреблять спиртные напитки;
- Выгуливать домашних животных.



На придомовой территории посажены кустарники и деревья, оснащенные системой автоматического полива, ответственность за их сохранность и рост лежит не только на эксплуатирующей организации, но и на жильцах дома. Для красоты вашего двора в будущем необходимо соблюдать следующие правила:

- Ходить по тротуарам;
- Оставлять автомобиль на предусмотренных местах для парковки;
- Не допускать порчи кустарников, молодых деревьев и системы автоматического полива;
- Не следует устраивать личные цветочные клумбы вместо посаженного газона;
- Запрещается разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву;
- Запрещается выкидывать окурки и прочий мусор из окон и балконов;
- По возможности, необходимо обеспечивать дополнительный уход за молодыми деревьями и кустарниками.

### **САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии, террасы;
- 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 и в целом в доме.

#### **Общие рекомендации:**

- Если на балконах (террасах, лоджиях) посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения балконов (террасах, лоджиях) и нижерасположенных балконов (террасах, лоджиях), ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливе 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 (террасах, 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.
- Парковка автотранспорта на газонах и тротуарах запрещена.

#### **Внимание:**

- Не допускается размещать на балконах 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 устанавливать вплотную к торцевым наружным стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины (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 на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

- 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.

## **ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ**

В жилом доме предусмотрена система обеспечения пожарной безопасности, целью которой 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.

### **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.

### **Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре** через лестничную клетку.

- **Первичных средств пожаротушения.** В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

- **Систем обнаружения пожара.** В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат установлены пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма.

### **Внимание:**

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

- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на балкон. Запрещается отделка балконов горючими материалами и загромождение балконов.

- Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

- **Запрещается хранение горючих материалов в кладовых.**

## **ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

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 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 работоспособности 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;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

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 органе, осуществляющем государственную регистрацию, 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.

## **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня ввода жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня ввода 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 балконов составляет 1 год со дня ввода жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также действий третьих лиц, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим владельцем/собственником или привлеченными им третьими лицами. В частности, гарантия не распространяется на инженерное оборудование, если будет установлено, что владелец (собственник) квартиры в течение гарантийного срока менял места нахождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположение квартирного электрощита и др.