



Инструкция

По эксплуатации объекта долевого
строительства



Содержание

Раздел 1. Общие положения.....	5
Раздел 2. Сведения об основных конструкциях и материалах	7
Раздел 3. Гарантийные обязательства Застройщика.....	9
Раздел 4. Перепланировка и переустройство, порядок выполнения отделоч- ных и иных работ в квартире.....	12
Раздел 5. Инструкция по эксплуатации квартиры	14
5.1. Двери входные в жилое помещение.....	14
5.2. Окна, балконные двери.....	15
5.3. Электроосвещение, электрооборудование.....	26
5.4. Обеспечение пожарной безопасности в квартире.....	29
5.5. Пользование радио-розеткой.....	32
5.6. Пользование домофонной системой.....	33
5.7. Пользование системой загазованности.....	33
5.8. Система вентиляции.....	34
5.9. Система отопления.....	38
5.10. Системы водоснабжения и канализации.....	41
Раздел 6. Требования пожарной безопасности	46
6.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств	46
6.2. Поведение людей при пожаре	47
Раздел 7. Санитарно-эпидемиологические требования	52
Раздел 8. Придомовая территория. Эксплуатируемая кровля.....	53

Раздел 1. Общие положения

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в жилом или нежилом помещении (далее – Объект, помещение), осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта (далее – инструкция).

Инструкция разработана в соответствии с действующим законодательством РФ и содержит необходимую информацию для Собственников, арендаторов и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, с целью их надлежащей эксплуатации.

Инструкция носит обязательный характер и является приложением и неотъемлемой частью акта приемапередачи объекта долевого строительства. Положения инструкции также являются обязательными для лиц, приобрет-

ших и использующих помещения по иным сделкам.

Данная Инструкция, а также все иные документы, касающиеся гарантийного обслуживания, подлежат хранению Собственником на период действия всего гарантийного срока.

Собственники жилых помещений обязаны ознакомить с Инструкцией всех лиц, проживающих в квартире.

Собственники нежилых помещений обязаны ознакомить с Инструкцией всех лиц, постоянно находящихся в помещении.

Соблюдение Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное пользование Объектом, сохранность Объекта и избежать рисков предъявления претензий со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией Объекта.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества.

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

После подписания акта приема-передачи Объекта Собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Объекта.

Запрещается:

- 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;
- ахламление, 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 помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, лифтового хозяйства и других);
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возник-

новения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

Категорически запрещается пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбели в вентиляционные блоки, фасады, стены холлов, коридоров мест общего пользования (далее - МОП).

Ремонт жилых помещений под улучшенную отделку («евроремонт») рекомендуется начинать не ранее чем через 2-3 года после сдачи дома в эксплуатацию.

Сведения о Застройщике:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС». (ОГРН 1186658023353, ИНН 6671084747), директор: Медведев Николай Юрьевич.

Раздел 2. Сведения об основных конструкциях и материалах

Стены

Наружные и внутренние несущие конструкции – монолитные железобетонные – 200, 240, 300 мм.

Стены - наружные стены самонесущие, из твинблока - 200, 240, 300 мм.

Утеплитель - минераловатные плиты – 50-200 мм.

Внутренние стены межквартирные – монолитный железобетон – 200-300 мм, твинблок - 200-300 мм.

Перегородки внутриквартирные - ПГП (в т.ч. влагостойкие) - 80, 100 мм.

Перекрытия - монолитная железобетонная плита – 180 мм.

Дверь, входная в жилое помещение - металлическая входная, с порогом и уплотнителями в притворах.

Покрытие стен. В жилых помещениях - гипсовая штукатурка. В санузлах – цементно-песчаная штукатурка. МОП - штукатурка, окраска и/или керамическая плитка.

Покрытие пола. В жилых помещениях - стяжка из цементно-песчаного раствора, армированная фиброволокном, звукоизоляция. В санузлах – стяжка из цементно-песчаного раствора, армированная фиброволокном, обмазочная гидроизоляция. МОП – стяжка из цементно-песчаного раствора, армированная фиброволокном, керамическая плитка.

Потолок. В жилых помещениях – без

отделки. МОП – подвесной потолок.

Окна, балконные двери. Оконные блоки – 5 камерный ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом;

Балконные блоки – 5 камерный ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом;

Витражи. В жилых помещениях – холодный алюминиевый профиль с одинарным остеклением. МОП, коммерческие помещения – теплый алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом, холодный алюминиевый профиль с одинарным остеклением.

Сантехническое оборудование. Унитаз и сливной бачок – 1 комп. Умывальник со смесителем – 1 комп.

Устройство внутриквартирного пожаротушения («Роса»).

Система электроснабжения. Двухтарифные счетчики электроэнергии в этажных щитках (в общем коридоре). Скрытая разводка сетей электроснабжения выполнена в плите перекрытия в стяжке пола, во внутренних стенах и перегородках в штрабах и под штукатуркой.

Слаботочные сети. Радиофикация (с установкой радиорозетки в прихожей), система пожарной сигнализации, домофония.

Система водоснабжения. Приборы учета горячего и холодного водоснаб-

жения в этажных щитах (в общем коридоре). Поверка приборов учёта в соответствии с паспортом. Коллекторы находятся в местах общего пользования. Коллекторы ХВС и ГВС включают в себя запорную арматуру, регуляторы давления и счетчики воды отдельно на каждую квартиру.

Трубопроводы – стояки внутренних сетей холодного и горячего водопровода выполнены из полипропиленовых труб для холодного водоснабжения и горячего водоснабжения. Внутренняя разводка трубопроводов от коллекторов до сантехнических приборов выполнена в полу (трубы из сшитого полиэтилена). Трубопроводы, укладываемые в полу, предусматриваются в защитном кожухе и тепловой изоляции.

Система канализации. Трубы – полипропиленовые.

Система отопления. Трубопроводы разводки в техподполье и стояки приняты из стальных водогазопроводных труб. Коллекторы находятся в местах общего пользования. Коллекторы отопления включают в себя запорную арматуру, балансирующие клапаны и счетчики тепла отдельно на каждую квартиру.

Система отопления квартир предусмотрена по горизонтальной схеме с прокладкой трубопроводов в стяжке пола в защитном кожухе. Материал труб – сшитый полиэтилен. В качестве отопительных приборов используются стальные панельные радиаторы с возможностью установки термостатиче-

ского регулятора.

Система вентиляции. Приточно-вытяжная система вентиляции с естественным побуждением. Приток свежего воздуха осуществляется с помощью механизма микропроветривания окон. Удаление воздуха запроектировано из помещений кухни, санузла через вентиляционные каналы с последующим удалением в атмосферу через вытяжные шахты. Вентиляционные каналы выполнены из вентиляционных блоков заводского изготовления. На последних двух этажах установлены бытовые электро-вентиляторы.

Раздел 3. Гарантийные обязательства Застройщика

Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства Заказчика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами. Если в период данного срока возникает гарантийный случай, то собственник **оформляет за-**

явление в письменном виде и направляет Застройщику.

Определения:

«Недостаток» – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), мешающее собственнику возможности использовать её (его) по назначению.

«Гарантийный случай» – проявление недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами во время строительства Дома.

Согласно ч.7 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, предусмотренных настоящей инструкцией правил и условий эффективного и

безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав

элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Недостатки, по которым застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи (подписание акта приема-передачи без замечаний означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого Объекта);
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим Собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материа-

лах, приобретенных Собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- износ уплотнителей, в т.ч. у сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требо-

ваний к качеству;

- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

ВНИМАНИЕ! Регламентные работы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем, оборудования, конструкций, расположенных в помещениях Собственника, такие как подтягивание резьбовых соединений, замена расходных материалов, настройки, регулировки оборудования не являются гарантийным случаем.

После приемки Собственником (или участником долевого строительства) помещений и подписания акта приемки-передачи (с устраненными дефектами) объекта (или объекта долевого строительства, претензии о повреждениях окон (кроме трещин), дверей и инженерного оборудования (царапины, сколы, трещины и т.д.) не принимаются, поскольку данные случаи гарантийными не являются.

ВНИМАНИЕ! В связи с температурными и усадочными деформациями конструкций дома в течение 5 лет могут возникать **усадочные трещины**:

- в местах сопряжения: внутренних стен с наружными стенами, пилонов и внутренних/наружных стен, монолитных балок и наружных/внутренних стен, плит перекрытия/покрытия и внутренних/наружных стен.
- в зоне опирания плит перекрытий,
- в местах примыкания бетонных стен к газобетонным перегородкам,
- в местах установки закладных деталей для светильника,

- в местах прокладки электропроводки,
- в местах установки розеток,
- в местах примыкания стены к вентиляционным коробам.

Указанные **усадочные трещины должны своевременно** (во избежание их увеличения, возникновения иных негативных последствий) **устраняться собственником самостоятельно при проведении текущего ремонта квартиры (помещения).**

Раздел 4. Перепланировка и переустройство, порядок выполнения отделочных и иных работ в квартире

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

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации: Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

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

Переустройство инженерных систем и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или

индивидуальными предпринимателями, являющимися членами СРО в области проектирования, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления. Завершение работ сдается по акту в обслуживающую организацию.

Не допускается переустройство и перепланировка 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 сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования жилых помещений под нежилые цели без пред-

варительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;

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

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором, собственником жилого помещения или иными лицами правил переустройства и перепланировки по их вине, устраняется в установленном действующим законодательством порядке за счет виновного лица.

Отделочные и иные работы в квартире выполняются на основании и в соответствии с согласованным проектом. Документы о фактически выполненных работах в доме/квартире передаются в составе исполнительной документации в Управляющую компанию.

Раздел 5. Инструкция по эксплуатации квартиры

5.1. Двери входные в жилое помещение.

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. Поэтому во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о дверную коробку.

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

При отпирании и запирании замков ключом ни в коем случае одновременно не нажимайте на ручку, снимающую дверь с защелки. В противном случае при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на засовы, что сокращает срок службы этих механизмов и может привести к заклиниванию замка.

Отпирать/запирать дверь ключом либо на задвижку следует только после фиксации двери на защелку.

В момент запирания двери на защелку слышен характерный щелчок, свиде-

тельствующий о выскакивании защелки из замка и входе ее в ответный паз-коробки. Выполнение этого правила обеспечит замку щадящий режим эксплуатации, при этом усилия на ключе и на вертушке задвижки при отпирании и запирании будут наименьшими. Не допускаются резкие удары дверного полотна о различные препятствия и о дверной короб.

Запрещается подвергать полимерное покрытие двери химическому воздействию.

Во избежание набухания элементов панели или отклеивания пленки не следует допускать намокания её поверхности. При попадании влаги на панель её необходимо удалить при помощи сухой ткани.

Не допускайте попадания на панель:

- кислот, щелочей, одеколонов, растворителей и т.п.
- прямых солнечных лучей (под их воздействием может измениться цвет, произойти отслоение пленки или растрескивание).

В случае необходимости поверхности, покрытые порошковыми красками, пленкой ПВХ и меламиновым покрытием, должны протираться тканями, смоченными моющими средствами, не содержащими агрессивные компоненты или абразивные материалы.

Запрещено применять механические способы очистки поверхности дверного блока.

В процессе эксплуатации ручки на отдельной розетке необходимо регулярно производить подтяжку стопорного винта.

Во время проведения ремонтных работ запрещается в целях защиты от загрязнений сплошное обертывание в пленочные материалы во избежание создания парникового эффекта. В этом случае рекомендуется применять оклейку плотной бумагой, которая обеспечивает беспрепятственную вентиляцию.

Собственник обязан самостоятельно каждые 6 месяцев осуществлять сервисные работы, а именно:

- смазывать петельный узел тонким слоем смазки;
- наносить на резиновый уплотнитель силиконовую смазку.

Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются в следующих случаях (в дополнение к случаям, указанным в разделе 3 настоящей Инструкции):

- осуществление Собственником самостоятельного ремонта двери, разборки механизма замка и других запорных элементов двери или запирающих механизмов,
- самовольное вмешательство Собственника в конструкцию дверного блока,
- обнаружение после установки дверного блока дефектов покрытия

металлических частей (царапины, вмятины, сколы и т.п.), дефектов панели ХДФ/МДФ (царапины, вмятины, сколы и т.п.) и недокомплекта фурнитуры;

- отсутствие внутренней этикетки с информацией о дате выпуска, установка доводчика на дверной блок, не имеющий специальной подготовки.

5.2. Окна, балконные двери.

«Оконные (светопрозрачные) конструкции» - окна помещений (квартир, офисов и т.д.), а также внутрикомнатные перегородки, и светопрозрачные ограждающие конструкции балконов и лоджий.

«Лоджии и балконы» - неотапливаемые вспомогательные помещения, поэтому с внутренней стороны светопрозрачных ограждающих конструкций лоджий и балконов из-за разницы внешней и внутренней температур возможно выпадение конденсата, а также промерзание стен, прилегающих к светопрозрачной конструкции. Детали фурнитуры обладают высокой прочностью и надежностью, защитное покрытие фурнитуры обеспечивает повышенную антикоррозийную устойчивость.

Составные части оконной конструкции:

Рама - неподвижная часть оконной конструкции, на которую крепятся створки.

Створка - открывающаяся часть оконной конструкции.

Стеклопакет - герметично скрепленные два или более стекол, разделенные дистанционной рамкой. Вся конструкция прочно соединена двумя контурами герметика.

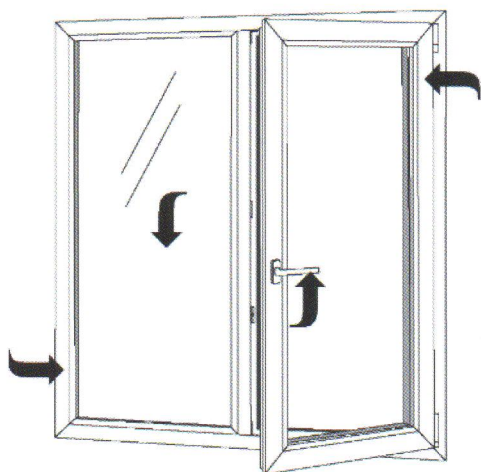


Рис. 1

Фурнитура - металлические подвижные и неподвижные элементы оконной конструкции: петли, на которых держатся створки, замки для запирания окна или двери, оконные и дверные ручки, ответные части замков запирания, различные пластмассовые/металлические крышки или другие замки.

Армирующий профиль - стальной элемент, находящийся внутри ПВХ-профиля, который служит для усиления конструкции и придания ей жесткости.

ВНИМАНИЕ! При производстве работ по отделке лицевых поверхностей оконных проемов (штукатурка, покраска и т.п.) окно должно быть ЗАКРЫТЫМ, иначе есть риск попадания отделочного материала (например, штукатурки или шпатлевки) на дви-

жущиеся части конструкции, что делает ее функционально непригодной. ПРИ НЕВЫПОЛНЕНИИ вышеприведенных требований Застройщик снимает с себя гарантийные обязательства.

ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ! Изделия из ПВХ-профилей отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Это влияет на условия вентиляции, теплообмена и микроклимата в помещении.

В помещениях накапливается влага, которая при достижении точки насыщенности воздуха (точки росы) выпадает на самых холодных участках наружных ограждений конструкций, т.е. на стеклопакетах, в виде «запотевания» и конденсата, а при сильных морозах - вдоль алюминиевой рамки в виде наледи. В 99% случаев причиной появления конденсата на внутренней поверхности стеклопакета является нарушение вентиляции помещения. Если раньше воздух попадал в помещение через негерметичные притворы, то при использовании современных герметичных ПВХ-окон необходимы специальные меры по обеспечению постоянного доступа воздуха в помещение.

Большое влияние на влажность воздуха в помещении имеет также температура воздуха. Кроме того, большие объемы влаги появляются в процессе стирки, приготовления еды, уборки помещения, принятия душа и пр. действий. Дополнительными источниками влагообразования являются комнат-

ные растения. В результате высокого содержания водяного пара влага оседает на мебели, стенах и потолке (вплоть до появления плесени и грибковых образований), в результате чего в квартире может образоваться нездоровый климат.

В холодный и переходный периоды в обслуживании жилых помещений оптимальными считаются температура 21°C и влажность 30-45%!!! Этот уровень влажности соответствует нормальным условиям жизнедеятельности человека. В квартире должна быть исправна вытяжная вентиляция, каналы которой, как правило, расположены в кухне, туалете и ванной комнате.

При появлении конденсата необходимо:

1. Открыть створки окна.
2. Оттаять намерзший лед (можно использовать фен для укладки волос).
3. Удалить влагу с поверхности стекла и пазов рамы.
4. Закрыть створки и затянуть замок.

Рекомендации:

- Утром необходимо основательно проветривать все помещения при широко открытых окнах (влажный воздух помещения заменится сухим воздухом, который после нагревания снова сможет поглощать водяные пары).
- В течение дня следует дополнительно проветривать помещение и вентилировать его путем приточных устройств и хорошей вытяжки.

- Поддерживать температуру в помещении 21°C.

- Не перекрывать поток теплого воздуха, идущий от радиаторов отопления к стеклу.

- Уменьшить количество растений в квартире.

- Ограничить применение строительных материалов, впитывающих влагу (жидких и пористых обоев, деревянных панелей).

- Хорошо проветривать помещения во время периодов повышенной влажности (приготовления пищи, мытья полов, спортивных занятий и т.п.) и сразу после этого. При ремонте квартир применяются строительные материалы (цементный раствор, краски, клей и пр.), содержащие большое количество влаги и выделяющие ее в процессе высыхания.

- Во время ремонта, а также достаточно длительный период после его окончания, интенсивно проветривайте и просушивайте помещения.

- Проветривайте свою квартиру два раза в день даже зимой.

- При соблюдении всех этих условий Ваши окна останутся «сухими», или будет образовываться небольшая влажная полоска вдоль нижней части стекла шириной, не превышающей 2 см, что является допустимым.

Уход за окнами и дверями

При обычном загрязнении:

Раму и уплотнители необходимо очищать при каждом мытье окон/дверей,

используя для этого неабразивное чистящее средство; самое простое и проверенное средство - теплая мыльная вода.

При очистке окон нельзя использовать:

- Острые инструменты (ножи, металлические шпатели, стальное волокно и т.п.), повреждающие внешнюю поверхность окна.
- Агрессивные чистящие средства и растворы (нитрорастворитель, жидкость для снятия лака и т.п.), вызывающие необратимое повреждение внешней поверхности элементов.
- Пластмассовые детали окна нельзя обрабатывать стиральным порошком и чистящими пастами.

При сильном загрязнении:

Остатки строительных растворов удаляют деревянным или пластмассовым шпателем.

Удаление пятен: для удаления с поверхности пластика остатков масла или краски, пятен никотина или ржавчины, следов шариковой ручки или фломастера можно использовать отбеливающий состав для пластика из комплекта по уходу за окнами или спирт питьевой.

Статическое электричество. При вытирании пыли с поверхностей окна сухой тряпкой образуется статическое электричество, в результате чего окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать статического электричества, используйте антистатик.

Уход за подоконником. Подоконники, установленные в квартире, защищены

от локальных механических воздействий, невысоких температур (теплой кружки), кислородосодержащих веществ, спиртов.

Вертикальные внутренние ребра жесткости сконструированы таким образом, чтобы выдерживать давление, прогиб при краткосрочной нагрузке. При чистке подоконника не применяйте абразивные чистящие средства, они способствуют ухудшению покрытия (изменению блеска, цвета). Подоконники необходимо мыть теплой водой с мягкими бытовыми очистителями, не содержащими хлор.

Уход за уплотнителями (рис. 2) Уплотнители изготовлены из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и работоспособности на долгие годы, необходимо 2 (два) раза в год очищать его от грязи и протирать специальными средствами, содержащими силиконовое масло, глицерин (например: твердая смазка или вазелин).

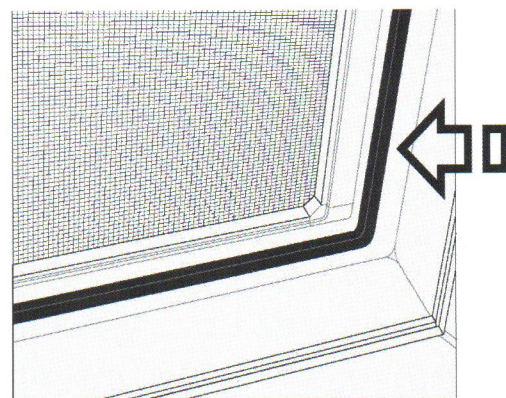


Рис. 2

ВНИМАНИЕ! При чистке уплотнителей не применяйте растворители и керосин, это неизбежно приведет к их разрушению. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

Очистка стекол.

Чтобы исключить возможность повреждения поверхности стеклопакета, никогда не используйте для очищения стекол твердые или острые предметы. Необходимо применять специальные средства, не содержащие агрессивные компоненты, растворитель, едкую щелочь. Такие средства можно купить в любом хозяйственном магазине (например, «Мистер Мускул» для чистки стекла). Внутренняя поверхность стеклопакетов не загрязняется, поэтому очистки не требует.

Уход за пластиком.

По химическому составу ПВХ профиль неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму и створку с наружной стороны необходимо очищать от грязи очистителями, не содержащими растворителей, абразивных веществ или ацетона - данные вещества повреждают поверхность, а грязь при этом проникнет глубоко в пластик. Кроме того, могут оказаться растворены вещества, стабилизирующие поверхность и предохраняющие ее от проникновения излучения, что приведет к изменению цвета и фактуры поверхности.

Нельзя применять порошковые и шлифующие чистящие средства - из-

за них поверхность становится «шероховатой».

Для продления срока службы рекомендуем использовать очистители, специально предназначенные для этого (их предлагает фирма-производитель), а также средства, растворимые в воде, которые обычно применяют в быту для мытья посуды.

Чистящие средства наносятся на поверхность белой льняной (или фланелевой) салфеткой и после высыхания растираются влажной или сухой тряпкой.

ВНИМАНИЕ! Не допускайте ударов и царапин на внешней (наружной) поверхности ПВХ профиля!

Уход за фурнитурой.

Новым изделиям требуется подгонка и притирка всех подвижных деталей фурнитуры, поэтому бывает, что первое время створка закрывается туго, но потом усилия, необходимые для закрытия, уменьшаются.

Работа и состояние фурнитуры должны проверяться по следующим критериям:

- Легкость хода створки;
- Крепление деталей фурнитуры;
- Износ деталей фурнитуры;
- Повреждение деталей фурнитуры.

Для очистки фурнитуры используйте только такие чистящие средства и средства по уходу, которые не по-

вреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры.

При открывании створки окна (двери) в поворотном положении не рекомендуется оставлять ее надолго открытой (более 1-1,5 часов) во избежание естественного провисания створки, т.к. стеклопакет в створке установлен на клинья, обладающие высоким коэффициентом скольжения и при длительном статическом давлении на них происходит микродвижение стеклопакета. В откидном положении (режим проветривания) створка может находиться неограниченное количество времени.

Открывание поворотно-откидной оконной конструкции (рис.3).

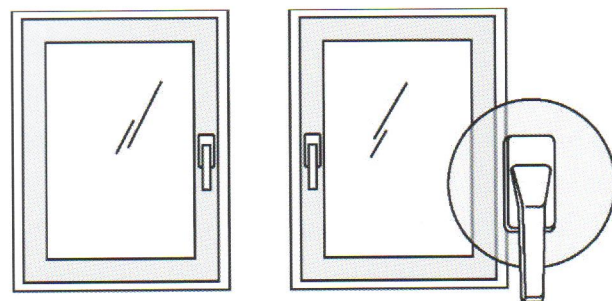
Использование будет легче, если при открывании окна слегка нажимать на оконную створку.

1. Слегка нажать ручку.
2. Для достижения поворотного положения повернуть ручку в горизонтальное положение (рис.3б).
3. Для достижения откидного положения повернуть ручку вверх в вертикальное положение (рис. 3в)
4. При переходе от поворотного положения к откидному или наоборот необходимо предварительно закрыть окно.

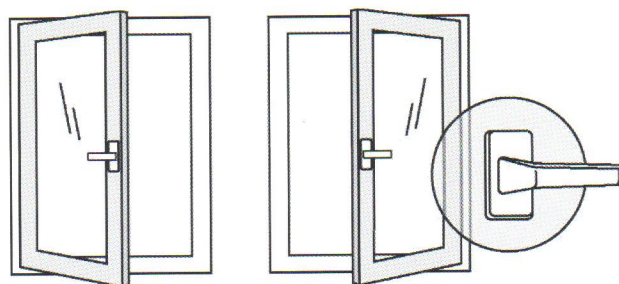
Режимы открывания:

Положение ручки.

- а) Положение «Закрыто» (ручка опущена вниз)



- б) Положение «Открыто» (ручка расположена горизонтально)



- в) Положение «Откинута» (ручка - вертикально вверх)

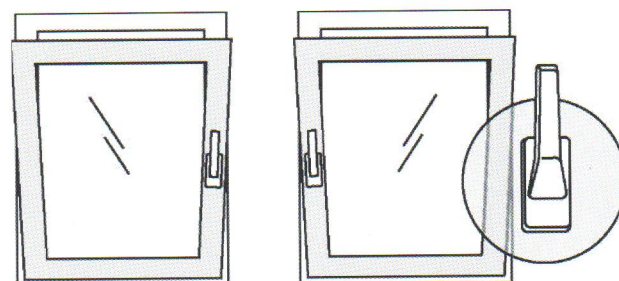


Рис. 3

ВНИМАНИЕ! Во избежание выхода фурнитуры из строя не рекомендуется приводить в действие оконную ручку в открытом поворотном положении (рис. 4)

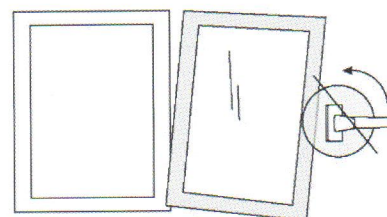


Рис.4

Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, **НЕ ПУГАЙТЕСЬ!**

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующую операцию:

Возможно, Вам потребуется помощь второго человека.

1. Попросите помощника надавить на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле.

2. Одной рукой нажмите на рычаг блокировщика (рис.5), расположенного на створке в области ручки, а второй рукой поверните ручку в горизонтальное положение. Ножницы на створке и раме должны соединиться.

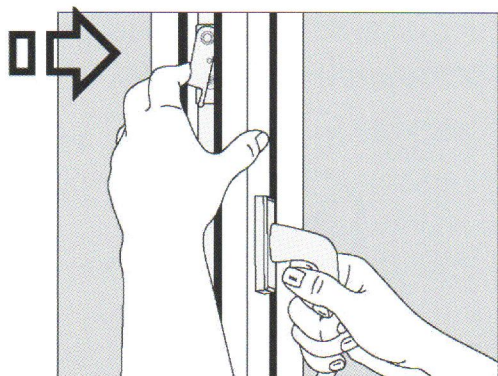


Рис. 5

ВНИМАНИЕ! При отделке откосов защищайте оконные конструкции, берегите элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки, песка, мела, цемента и прочих посторонних предметов, которые могут привести к преждевременному износу фурнитуры и по-

явлению характерного скрипа при открывании/закрывании.

Регулировка фурнитуры

От надежного крепления фурнитуры зависит правильная работа оконной конструкции и безопасность при её использовании. Необходимо проверять посадку и надежность крепления каждого шурупа в пластике.

Если обнаружится, что крепление шурупа ослабло, то его необходимо подтянуть.

Уход за оконной ручкой

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней пластиковую декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть верхний и нижний винты. Ручка Вашего окна снова прочно зафиксирована (рис. 6).

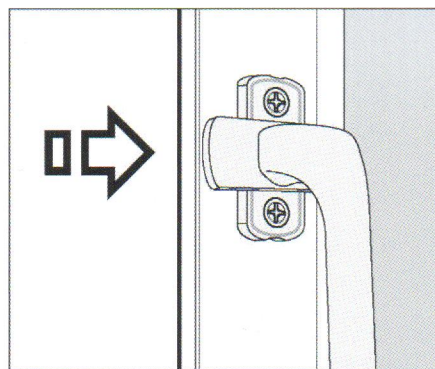


Рис. 6

ВНИМАНИЕ!

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие/ навеска створки должны проводиться

ТОЛЬКО специалистами специализированной организации.

Неправильная регулировка может привести к непоправимым дефектам окна, что сделает изделие непригодным к дальнейшей эксплуатации.

Лёгкость хода.

Надёжная работа фурнитуры достигается смазыванием (не менее 2 раз в год, лучше осенью и весной) в указанных на рис. 8 местах. Перед смазкой необходимо обязательно удалить пыль и грязь. Это защитит фурнитуру от преждевременного износа.

На отмеченные стрелками части фурнитуры наносится смазочный материал (рис. 7).

Внимание! Повреждённые детали необходимо заменить.

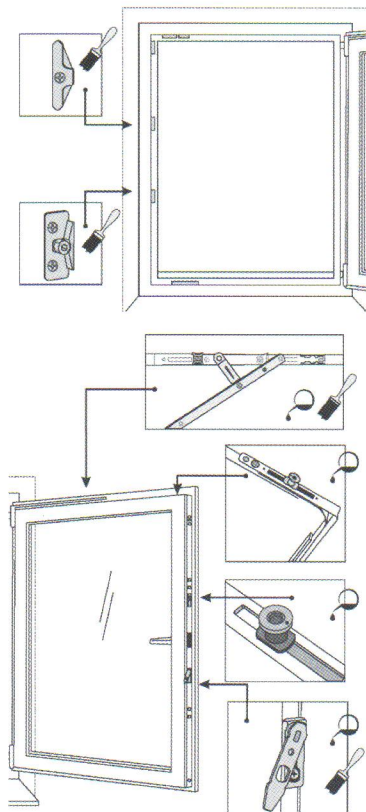
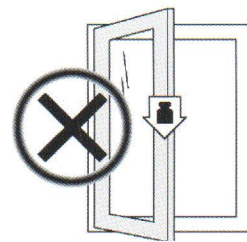


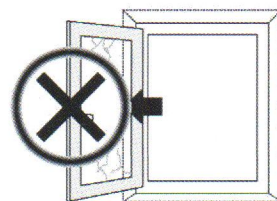
Рис. 7

Меры предосторожности.

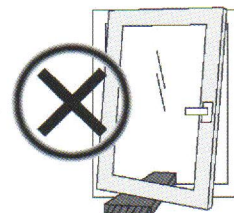
а) Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном положении.



б) Не допускайте сильного нажима в горизонтальном направлении или соударения створки и откоса окна.



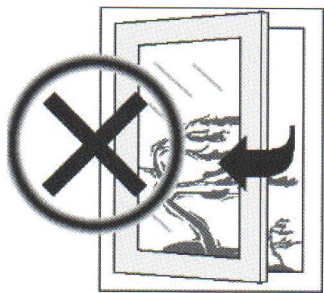
в) Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.



г) Для ограничения доступа детей используйте средства защиты открывания (напр., запирающиеся оконные ручки или «детский замок»).



д) Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.



е) **ВНИМАНИЕ!** Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не держите руки между рамой и створкой.

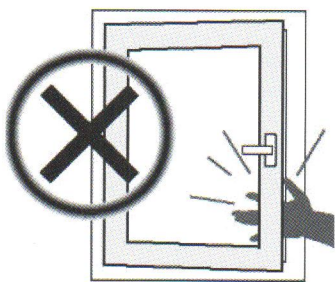


Рис. 8

Гарантия на изделия НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ в следующих случаях (в дополнение к случаям, указанным в разделе 3 настоящей Инструкции):

- нарушение правил эксплуатации, приведенных в настоящем разделе Инструкции,
- внесение в изделие конструктивных изменений, а также установка деталей, не предусмотренных установленными нормами и проектными документами,
- разрушение оконной конструкции, ее деталей (стекло, запорный механизм, ручка, петли и т.д.),
- вследствие механического по-

вреждения, сверхнормативных нагрузок и т.п.,

- ухудшение качества поверхности стеклопакета, отливов, пластикового профиля при установке охранных металлических решеток после установки оконных конструкций.

Гарантия имеет силу только в случае, если оконная конструкция была установлена специалистами подрядной организации, с которой Застройщиком/Генеральным подрядчиком был заключен соответствующий договор на выполнение соответствующих подрядных работ.

Лоджии оборудованы алюминиевыми конструкциями с полимерно-порошковым покрытием с одинарным остеклением.

Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.

Во избежание нежелательного отпотевания и, как следствие, дальнейшего образования наледи на стеклах лоджии или балкона в зимнее время года необходимо при открывании окна или балконной двери в комнате, выходящих на лоджию, приоткрывать, как минимум, одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см.

Не допускается:

- самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов,

- производить очистку направляющих металлическими предметами,
- попадание в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора,
- использование растворителей и других щелочных средств для мытья алюминиевого профиля,
- развешивание на створках окон, балконных дверей одежды и других посторонних предметов,
- выполнять демонтаж металлического ограждения,
- производить самовольную замену конструкций остекления и т. д., портящую внешний вид здания и нарушающую нормальную эксплуатацию лоджий и балконов,
- самовольно устанавливать козырьки, эркеры.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим (силами привлеченной специализированной организации)
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветрить помещения
	Низкая температура помещения	Обеспечить поддержание температуры в помещениях не ниже +21С

	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна
--	--------------------------------	---

Общие указания по эксплуатации оконных (светопрозрачных) конструкций.

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

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +25°C и относительная влажность – не более 45 %. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета. При пиковых положительных температурах летом, а также в весенний период, когда возможны резкие перепады температуры наружного воздуха, может возникнуть трещина стеклопакета (термошок).

Согласно требованиям к показателям внешнего вида (порокам) по ГОСТ допускается наличие волосяных царапин на стекле, если они не мешают обзору.

ВНИМАНИЕ! При эксплуатации стекла не допускаются:

- самовольное тонирование стеклопакетов со стороны помещения,

- установка предметов на подоконник (книги, игрушки, комнатные растения и т.д.),
- нарушение конвекции воздуха при плотном занавешивании окон,
- касание или удары стекол твердыми предметами,
- протирание стекла жесткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения,
- очистка сухого стекла жесткими щетками без подачи смывающей жидкости,
- длительное присутствие влаги на стеклах,

Основные мероприятия по уходу, которые необходимо выполнять Собственнику (путем привлечения специализированной организации) в рамках проведения сервисных работ:

- изменение прижимного усилия створки (зимний/летний режимы) 2 (два) раза в год (если оставить летний режим без изменения, то в зимний период окно будет продувать; в случае оставления зимнего режима, уплотнитель раньше времени потеряет свои эксплуатационные характеристики),
- не реже 2 (двух) раз в год необходимо обрабатывать резиновые уплотнители окон специальными составами, а раз в 6 (шесть) лет производить замену резиновых уплотнителей открывающихся створок,
- не менее 1 (одного) раза в год смазывать специальными составами все

подвижные части (поворотную, поворотно-откидную фурнитуру),

- 2 (два) раза в год прочищать от грязи водоотводящие каналы, предназначенные для вывода наружу скапливающейся влаги.

ВНИМАНИЕ! Всё техническое обслуживание оконных (балконных) конструкций (т.е. выполнение каких-либо сервисных работ, не входящих в гарантийное обслуживание) в случае выполнения таких работ Застройщиком, является платным. Сезонная регулировка фурнитуры также является частью технического обслуживания и не является неисправностью!

Данные работы должны проводиться Собственником в установленные сроки путем привлечения специализированной организации. Если обслуживание не проводится специализированной организацией, либо не выдерживается периодичность выполнения основных мероприятий по уходу, оконная (балконная) конструкция снимается с гарантии. Запрещается замена оконных конструкций без согласования с Управляющей компанией.

5.3. Электроосвещение, электрооборудование.

Электроснабжение квартиры выполнено от распределительного этажного щита - ЩЭ.

Вводной автоматический выключатель, выключатель нагрузки и счетчик

активной электрической энергии квартиры установлены в щите ЩЭ.

Разрешенная установленная мощность электропотребителей квартиры составляет 10кВт, расчетный ток 46,38 А, коэффициент мощности 0,98, напряжение сети однофазное -220В. Номинал вводного автоматического выключателя – 50А, номинал выключателя нагрузки – 63 А.

Для распределения электроэнергии по потребителям квартиры, у входа в квартиру, установлен квартирный щит ЩК.

Наименование потребителей квартиры представлены на передней панели щита ЩК.

Для питания квартиры от этажного щита ЩЭ до щита ЩК проложен кабель марки АВВГнг(А)-LS-3х16 в трубе ПНД, в монолите пола.

Групповые сети в помещениях квартиры выполнены кабелями марки ВВГнг-LS. Кабели проложены в кабель-канале, скрыто в ПНД трубах, в заливке пола, в плитах перекрытия или в штробах стен.

Для питания сети освещения применяется кабель ВВГнг(А)-LS-3х1,5, сети бытовых розеток выполнены кабелем ВВГнг(А)-LS-3х2,5, питание электроплиты выполнено кабелем ВВГнг(А)-LS-3х6.

Для управления освещением предусмотрены одноклавишные и(или) двухклавишные выключатели скрытой установки.

В помещениях квартиры установлены двухполюсные бытовые розетки

скрытой установки с третьим заземляющим контактом.

Групповая сеть, питающая штепсельные розетки, подключается через дифференциальные автоматические выключатели (УЗО) с током утечки 30 мА.

В помещениях ванной комнаты применяются розетки со степенью защиты IP44. Предусмотрено защитное заземление для ванны – ДШУП в коробке уравнивания потенциалов. Заземление ванн собственник выполняет самостоятельно (провод от шины уравнивания потенциалов (ДШУП) до ванны).

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 на новые);
- состояние нулевой шин и шины заземления.

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

Подключение стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного сое-

динения с заземляющим контактом.

Собственник обязан обеспечивать сохранность пломб прибора учета электрической энергии, проводить его поверку в сроки, установленные в документации на этот прибор.

Запрещается:

- использование электроплит для обогрева помещений;
- использование бытовых машин (приборов, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения (суммарная мощность всех потребителей не более 10кВт на квартиру);
- подключать и использовать в одном жилом помещении одновременно электробытовые приборы, суммарной мощностью более 4 кВт (по паспортным данным);
- использовать в осветительных приборах квартир и мест общего пользования лампы с мощностью, превышающую установленную мощность светильников;
- самовольно производить переоборудование (изменение) существующей схемы электроснабжения квартиры и мест общего пользования;
- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения

во внутридомовые инженерные системы без согласования с УК и внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого помещения;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- подключать в сеть бытовых розеток заведомо неисправные бытовые электроприборы и электрооборудование;

При колебаниях или скачках напряжения (мигание лампочек, неустойчивая работа других электроприборов), или полном отключении электроэнергии необходимо незамедлительно обесточить (отключить от сети) электробытовые приборы и автоматические выключатели в ЩК и сообщить в аварийнодиспетчерскую службу.

Если при подключении бытового электроприбора происходит отключение дифференциального автоматического выключателя (УЗО) в квартирном электрощите ЩК, необходимо подключить электроприбор к розетке, находящейся в другой комнате, подключенной к другой группе электросети, если отключение дифференциального автоматического выключателя повторяется, то следует заменить неисправный электроприбор.

В монолитных стенах и в плитах перекрытия (в запотолочном пространстве), предусмотрены протяжные ко-

робки для прокладки кабеля. При проведении ремонтных работ необходимо заделать протяжные коробки негорючим составом (противопожарной пеной, мастикой, крышками).

Рекомендации по проведению ремонтных работ или модернизации и реконструкции электрической сети:

- Не допускается устраивать штробы (борозды в бетоне или кирпиче для прокладки или проводки коммуникаций) и пробивать отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой действующей электропроводки.
- При проведении ремонтных работ на стенах и перегородках, определить наличие электропроводки специальными индикаторами, декораторами скрытой проводки, либо ориентироваться по расположению розеток и выключателей, электропроводка к ним производится строго вертикально.
- Для определения наличия электропроводки в заливке пола, воспользоваться исполнительной схемой прокладки труб электрической сети. Защитная (охранная) зона проложенных кабелей по 150 мм в обе стороны. Точное место расположения проводки в заливке пола определить специальными индикаторами, декораторами скрытой проводки.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, монтаж люстр и другой электро-продукции при включенной сети электропитания.

ВНИМАНИЕ! Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на жилое помещение.

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

ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

5.4. Обеспечение пожарной безопасности в квартире.

Пожарная сигнализация служит для раннего обнаружения признаков пожара и последующей передачи тревожного сигнала на центральный пульт охраны жилого дома.

Для обнаружения пожара в прихожих квартир установлены дымовые адресные пожарные извещатели в количестве 2 шт.

Дымовой пожарный извещатель срабатывает на обнаружение задымления.

При сработке одного пожарного извещателя включается внутренний индикатор на корпусе извещателя и на центральный пульт охраны жилого дома поступает сигнал «Внимание». При сработке второго пожарного извещателя, на центральном пульте формируется сигнал «Пожар».

Работа пожарной сигнализации в режиме «Пожар».

При формировании сигнала «Пожар»:

- включается звуковое оповещение при пожаре в коридоре на этажах жилого дома;
- включается система дымоудаления и подпора воздуха в шахты лифтов;
- на этаже сработки пожарного извещателя открываются огнезадерживающие клапана системы дымоудаления и огнезадерживающие клапана подпора воздуха;
- лифты автоматически опускаются на -1 посадочный этаж.

Работа пожарной сигнализации в режиме «Пожар» выполняется до сброса сигнала с центрального пульта охраны жилого дома.

Для защиты помещений квартиры применяются Автономные дымовые пожарные извещатели, которые устанавливаются по 1 шт. на помещение (кроме кухни, ванной комнаты и с/у). Автономные дымовые пожарные извещатели выдаются Управляющей Компанией (УК) совместно с батареей 9В типа «КРОНА», при получении квартиры, и устанавливаются собственниками самостоятельно.

Автономные дымовые пожарные извещатели не подключены к пожарной сигнализации жилого дома, питание осуществляется от внутреннего источника питания - батареи 9В типа «КРОНА».

Автономный дымовой пожарный из-

вещатель срабатывает при задымлении в данном, конкретном помещении. При сработке автономного дымового пожарного извещателя на корпусе включается внутренний индикатор и звуковой сигнал, сработка выполняется до устранения задымления. При появлении кратковременного звукового сигнала от автономного дымового пожарного извещателя, с периодом повторения не более 60сек., требуется заменить элемент питания (согласно паспорта изделия).

Запрещается:

- Самостоятельно разбирать, снимать, менять место расположения адресных пожарных извещателей, установленных в прихожей квартиры.
- Замыкать, обрывать, менять полярность подключения подводимых кабельных линий связи адресных пожарных извещателей.
- Окрашивать, белить, заклеивать корпуса адресных пожарных извещателей.
- Нажимать кнопку на корпусе пожарных извещателей без необходимости.
- Проводить огневые работы, задымлять помещения, курить в помещениях квартиры.

ВНИМАНИЕ!

Ответственность за сохранность пожарных извещателей несет собственник квартиры.

Работы по снятию, переносу адресных пожарных извещателей в прихо-

жей квартиры, возможно выполнять с разрешения местной обслуживающей и эксплуатирующей организации.

Замену неисправных пожарных извещателей в прихожей квартиры производит местная обслуживающая организация, по заявке собственника квартиры.

Замену неисправных автономных пожарных извещателей и внутренних элементов их питания выполняет собственник квартиры.

Работа систем: пожарная сигнализация, оповещение при пожаре, пожаротушение.

Дежурный режим работы.

В дежурном режиме работы на экране прибора «РУБЕЖ-2ОП» отображается надпись «Дежурный» отсутствуют сообщения «Тревога», «Неисправность». При этом, в помещениях здания отсутствует звуковое оповещение о пожаре, система общеобменной вентиляции работает в штатном режиме, система дымоудаления и подпора воздуха выключены, огнезадерживающие клапаны системы дымоудаления и подпора воздуха на этажах здания закрыты. На блоке индикации «РУБЕЖ-БИ» индикаторы светятся зеленым цветом.

Электро-задвижки внутреннего пожарного водопровода, находится в закрытом положении, насосы пожаротушения выключены.

Режим «Пожар».

При сработке пожарной сигнализации,

на дисплее прибора «РУБЕЖ-2ОП» вместо сообщения «Дежурный режим», появится сообщение «ПОЖАР» с указанием зоны обнаружения. В приборе включится внутренний звуковой сигнал и индикатор «Пожар».

На блоке индикации «РУБЕЖ-БИ» включится красным цветом индикатор, закрепленный за тревожной зоной.

Включится система оповещения при пожаре.

Отключится система вентиляции.

Включится система дымоудаления и подпора воздуха.

Откроются огнезадерживающие клапана подпора воздуха и дымоудаления на этаже тревожного извещателя.

Режим «Пуск пожаротушения».

При нажатии кнопки запуска пожаротушения в шкафу пожарных кранов на этажах жилого дома, прибор «РУБЕЖ-2ОП» включит режим «Пуск пожаротушения» и подаст сигнал на щиты управления электрозадвижками и щиты управления пожарными насосами (ЩУЗ, ЩУН) –электрозадвижки откроются, запустится основной насос пожаротушения.

Сброс режима «Пуск пожаротушения» приведет к закрытию электрозадвижек и остановке запуска пожарного насоса.

Действия персонала при сработке пожарной сигнализации.

Ручное управление режима «Пожар» с помощью прибора управления пожарной сигнализацией «РУБЕЖ2ОП». При появлении сигнала «Пожар» необходимо:

- Убедится в отсутствии признаков пожара;
- Узнать зону тревожного устройства. На блоке индикации «РУБЕЖ-БИ» индикатор тревожной зоны из зеленого цвета перейдет в красный.
- Если сигнал о пожаре был вызван по нажатию кнопки на ручном извещателе, отжать кнопку при помощи специального ключа и перейти к процедуре сброса пожарной сигнализации.
- Выполнить «Сброс» сигнала «Пожар». Для сброса сигнала «Пожар» во всех тревожных зонах, необходимо с помощью прибора «РУБЕЖ-2ОП» выполнить следующее: нажать на кнопку «Сброс», на экране прибора появится запрос о подтверждении сброса пожарной тревоги;
- выбрать кнопками 2 (вверх) и 8 (вниз) на дисплее «Да»;
- нажать кнопку «Ввод», для подтверждения сброса.

После «Сброса», система пожарной сигнализации перейдет в дежурный режим работы.

При ложной сработке пожарной сигнализации, необходимо, сообщить в обслуживающую организацию.

Индикаторы на блоке индикации «РУБЕЖ-БИ» закреплены за зонами пожарной сигнализации.

В дежурном режиме индикаторы светятся зеленым цветом при поступлении сигнала «Пожар», светятся красным цветом.

Действия персонала при сработке системы пожаротушения.

Сброс режима «Тушение» с помощью прибора управления пожарной сигнализацией «РУБЕЖ-2ОП».

При появлении сигнала «ПУСК АСПТ, Тушение» необходимо:

- Убедится в отсутствии признаков пожара;
- Узнать зону нажатой кнопки запуска пожаротушения. На блоке индикации «РУБЕЖ-БИ» индикатор тревожной зоны из зеленого цвета перейдет в красный.
- Отжать кнопку при помощи специального ключа и перейти к процедуре сброса запуска пожаротушения.

Для сброса сигнала «ПУСК АСПТ, Тушение», необходимо с помощью прибора «РУБЕЖ-2ОП» выполнить следующее:

- нажать на кнопку «Сброс», на экране прибора появится запрос о подтверждении сброса пожарной тревоги;
- выбрать кнопками 2 (вверх) и 8 (вниз) на дисплее «Да»;
- нажать кнопку «Ввод», для подтверждения сброса.

После «Сброса», система пожарной сигнализации перейдет в дежурный режим работы.

При ложной сработке пожарной сигнализации, необходимо, сообщить в обслуживающую организацию.

5.5. Пользование радио-розеткой.

Система проводного радиовещания предназначена для обеспечения населения услугами радиовещания и(или) обеспечения централизованной передачи сигналов оповещения и информации как в условиях мирного, так и военного времени.

В квартирах установка радио-розеток является обязательной.

Радио-розетка устанавливается в прихожей квартиры рядом с кабель-каналом, над квартирным электрощитом.

При подключении специализированного радиоприемника к радио-розетке не требуется дополнительное подключение к сети 220В.

В радио-розетку можно подключать специализированные радиоприемники мощностью не более 1 Вт.

Запрещается подключать к штепсельной радио-розетке бытовые и иные электроприборы.

Запрещается замыкать штепсельные разъемы радио-розетки металлическими предметами.

При ремонте или перестановке радио-розетки необходимо соблюдать правила электробезопасности.

Ответственность за сохранность внутриквартирной радиотрансляционной проводки и радио-розетки несет

владелец квартиры.

Пользование системой проводного радиовещания – после заключения договора на услуги радиосвязи.

5.6. Пользование домофонной системой.

Установленная домофонная система состоит из вызывных панелей, расположенных у входов в жилой дом и аудиотрубок установленных в прихожих квартир на стороне Абонента.

Для вызова абонента со стороны улицы, необходимо на вызывной панели набрать номер нужной квартиры и дождаться момента, когда абонент снимет трубку и ответит.

Если абонент решит впустить человека со стороны улицы, он должен нажать на специальную кнопку аудиотрубки и электрозамок на входной двери в подъезд- разблокируется.

Если человек со стороны улицы, на вызывной панели, неправильно набрал номер или хочет завершить разговор с абонентом квартиры, он должен нажать кнопку (#) и перенабрать номер квартиры.

Для отключения звукового сигнала вызова на стороне абонента, на аудиотрубке есть выключатель.

Сигнал на вызов абонента возможен только при установленной аудиотрубке в держатель.

Проход в жилой дом со стороны улицы возможен с помощью бесконтактных ключей доступа. Для этого, не-

обходимо поднести к считывателю, на вызывной панели, бесконтактный ключ – электрозамок разблокируется. Для выхода из жилого дома на улицу, у входной двери, предусмотрена кнопка, при нажатии на нее электрозамок - разблокируется.

При отключении электроэнергии в жилом доме - электрозамок разблокируется автоматически.

Ремонт и обслуживание домофонной системы производится силами обслуживающей организации.

Ответственность за сохранность аудиотрубки и кабеля связи на стороне абонента (в квартире) - несет Собственник квартиры.

5.7. Пользование системой загазованности.

Система контроля загазованности служит для своевременного обнаружения превышения предельно допустимой концентрации оксида углерода (CO) в помещениях Паркинга и выдачи сигналов на управление общеобменной вентиляцией.

В состав системы входят:

- блок контроля загазованности установлен на посту охраны, на 1 этаже;
- газоанализаторы, смонтированные в помещениях Паркинга.

Система контролирует два пороговых значения концентрации оксида углерода (CO):

- Порог 1 – концентрация СО 20мг/куб.м;
- Порог 2 – концентрация СО 100мг/куб.м.

Режим Порог 1.

На сработавшем газоанализаторе(-ах), замигает красным цветом индикатор и зазвучит редкий звуковой сигнал.

На дисплее блока контроля загазованности отобразится надпись «ДАТЧИК №ХХ ПОРОГ-1».

При обнаружении загазованности «Порог 1» на территории автопарковки, дежурному персоналу необходимо спуститься на -2 этаж (отм. -6.400). Войти в помещение венткамеры приточной вентиляции автопарковки (00.31) и вручную запустить приточную установку ПЗ. Перейти в помещение венткамеры вытяжной вентиляции автопарковки (00.30) и вручную запустить вытяжную вентиляцию В5.

При снижении концентрации СО, режим Порог 1 сбросится автоматически.

Режим Порог 2.

На сработавшем газоанализаторе(-ах), часто замигает красным цветом индикатор и зазвучит частый прерывистый звуковой сигнал.

На дисплее блока контроля загазованности отобразится надпись «ДАТЧИК №ХХ ПОРОГ-2».

При обнаружении загазованности «Порог 2» на территории автопарковки, дежурному персоналу необходимо выполнить действия аналогично указанным при обнаружении загазован-

ности «Порог 1» см.выше (вручную включить системы ПЗ, В5).

Для сброса режима Порог 2 необходимо:

Убедится в отсутствии загазованности; Нажать на клавиатуре блока контроля загазованности клавишу «Меню» (далее*) и выбрать функцию –5 «Перезапуск программы управления изделием», подтвердить нажатием клавиши «Ввод».

Обязательно!

При снижении загазованности выполнить процедуру сброса режима «Порог 2» и вручную отключить приточную установку ПЗ и вытяжную вентиляцию В5.

5.8. Система вентиляции.

Приточно-вытяжная система вентиляции с естественным побуждением. Приток свежего воздуха осуществляется **с помощью режима механизма микропроветривания окон.**

ВНИМАНИЕ: в течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника нового жилого помещения является ее удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного

режима в помещениях!

Микроклимат в помещении должен соответствовать действующим нормам. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах.

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными нормами.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется:

клеить «тяжелые» виды обоев, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в жилом помещении образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в жилое помещение через оконные створки.

В жилом помещении установлены окна с повышенной герметичностью, которые обеспечивают очень плотное запираение, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспе-

чить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы прекращается. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение, не происходит удаление отработанного воздуха, со всей содержащейся в ней влагой, вследствие чего в жилом помещении нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхностях стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхностях наружных стен.

Чем суше воздух в жилом помещении (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в жилом помещении обеспечиваются регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого проветривания).

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки жилого помещения, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме «микропроветривание» («щелевое проветривание») обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в жилом помещении.

Запрещается:

- в зимнее время не отапливать жилое помещение более чем на 24 часа;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- выполнять отвод воздухопроводов от кухонных электрических вытяжек в шахту естественной вентиляции;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации жилого помещения устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях;
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ либо стеклопакетов;

- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- устанавливать канальный вентилятор и другие индивидуальные квартирные вентиляционные системы.

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своем жилом помещении и в жилых помещениях других собственников, чем причиняет вред своему имуществу и здоровью, а также вред имуществу и здоровью третьих лиц.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, Собственнику рекомендуется утеплять, а также гидроизолировать трубопроводы. В кухнях и санитарных узлах на верхних двух этажах жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытовых электровентиляторов.

При резких понижениях или повышении текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ: для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон Собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в жилом помещении.

Вентиляционная система работает в проектом режиме при условии соблюдения всеми Собственниками условий, а именно:

- регулярное проветривание в соответствии с настоящей Инструкцией;
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата;
- соблюдение Собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

Проверку работы вентиляции по отклонению пламени горячей свечи производить **ЗАПРЕЩЕНО!**

Проверка производится специальным прибором проверки работы вентиляции.

В СЛУЧАЕ КУРЕНИЯ, при концентрации дыма, аварийная противодымная

вентиляция принудительно сработает, что приведёт к опусканию лифтов на первый этаж, необходимости вызова специалистов лифтового хозяйства и специалистов, обслуживающих противодымную систему. **НЕ КУРИТЕ НА ЛЕСТНИЧНЫХ ПЛОЩАДКАХ!**

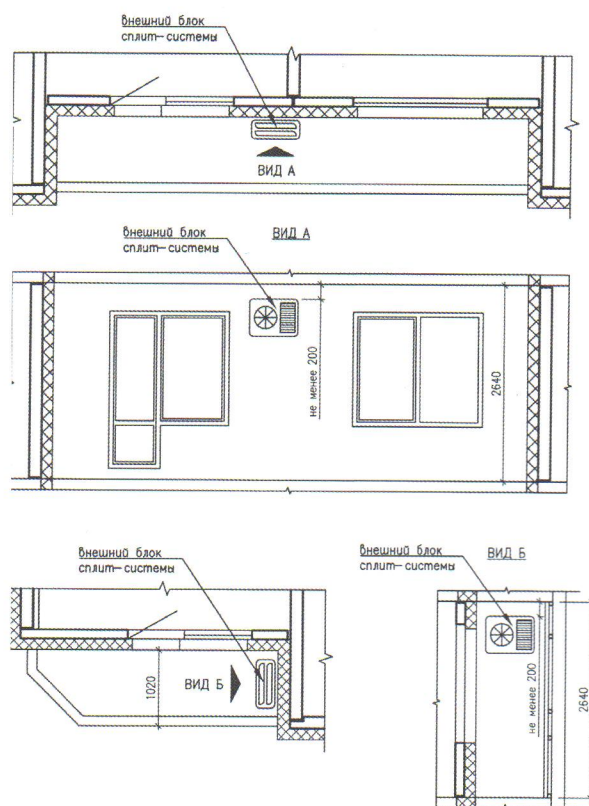


Рис.9

При монтаже **системы кондиционирования** в жилых помещениях, запрещается устанавливать наружные устройства сплит системы на открытых участках фасада здания. Размещение внешнего блока возможно на застекленной лоджии с обязательным соблюдением следующих условий:

- монтаж сплит системы производить силами специализированной организации, имеющей лицензию на

оказание подобных услуг;

- монтаж наружного блока производить по наружной стене здания, выходящей на балкон, на простенке большей ширины вокруг внешнего блока должно быть достаточно свободного пространства для эффективного теплообмена;
- при работающем кондиционере обязательно должна быть открыта створка остекления;
- выполнить мероприятия по снижению вибрации оборудования (установка специальных амортизаторов);
- отверстие в стене после укладки фреоновго трубопровода, электрического кабеля и дренажного шланга заполнить теплоизолятором;
- вывод конденсата наружу, за остекление лоджии, недопустим.

5.9. Система отопления.

Во время сезонного запуска тепла и его отключения следить за приборами отопления, для предотвращения протечек. В случае обнаружения протечек немедленно сообщить в управляющую компанию.

Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

Не допускается заменять отопитель-

ные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без согласования с управляющей компанией, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;

Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

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). Необходимо поддерживать температуру воздуха в жилом помещении в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;

Работы, нарушающие целостность полов, проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов;

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя вставать на них, ставить посторонние предметы);

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений,
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учёта и регулировку,
- наладку системы отопления, лик-

видацию излишне установленных отопительных приборов.

Приборы учета системы отопления установлены в коридорных шкафах, обслуживаются персоналом эксплуатирующей организации.

В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления. Горизонтальная разводка от стояков, расположенных в квартирном коридоре до приборов отопления в квартирах сделана в стяжке чернового пола трубой из сшитого полиэтилена. Места соединений труб выполнены полиэтиленовыми фитингами.

Трубы отопления в квартирах защищены гофрированной трубкой. Для системы отопления применены стальные радиаторы «Rurgo». Радиаторы «Rurgo» применяются в системах центрального отопления, которые соответствуют нормам и требованиям к стальным радиаторам по СНиП 2.04.05-91, т.е. в независимых системах закрытого типа с закрытыми расширительными сосудами, правильно эксплуатируемыми, а именно, из которых вода сливается только при ремонте на минимальное время и в минимальных количествах, не более, чем на 15 дней в год. Система отопления оснащена местными устройствами воздухоудаления, а вода, используемая в качестве теплоносителя, должна соответствовать требованиям «Правил технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ» (Приказ МИНЭНЕРГО РФ №229 от 19.06.2013г), в частности:

- содержание кислорода в воде не должно превышать 20мкг/диЗ.
- показатель pH воды должен находиться в пределах 8,3-9,5.

Для регулировки температурных параметров работы приборов отопления встроены терморегуляторы марки «Rurgo». Для удаления воздуха из прибора отопления в верхнем углу каждого прибора отопления встроены краны Маевского. Для регулировки и настройки теплового потока в радиаторе необходимо установить термоголовку марки «Rurgo», вместо заглушки. Термоголовка приобретается собственником помещения самостоятельно.

ВНИМАНИЕ! при монтаже термоголовки на клапан радиатора, необходимо установить термоголовку в полностью открытое положение (так легче её установить на клапан). После окончания отопительного периода и изменении температуры теплоносителя возможно появление капели в местах резьбовых соединений нагревательного прибора и трубопроводов отопления. Для их устранения необходимо обратиться в Управляющую Компанию. В месте присоединения нагревательного прибора к трубопроводам отопления установлены внутренние отключающие краны, которыми можно отключать прибор отопления самостоятельно в случае аварийной ситуации, используя шестигранные ключи или отвертку с плоским наконечником. Шестигранные

ключи в комплект радиатора не входят и приобретаются собственником помещения самостоятельно.

Для учета тепла в коллекторном узле на каждую квартиру установлены ультразвуковые приборы учета тепла – теплосчетчики «Пульсар». Обслуживание теплосчетчика необходимо вести согласно паспорта и инструкции по его эксплуатации. Техническое обслуживание теплосчетчика «Пульсар» необходимо проводить не реже 1 раза в 6 месяцев, при этом проверяется надежность крепления прибора на месте эксплуатации, состояние кабельных линий и сохранность пломб. Снятие информации следует проводить с использованием персонального компьютера через интерфейс, силами Управляющей компании.

Обслуживание перед проверкой заключается в замене литиевой батареи. На период проведения ремонтных работ отопительной сети теплосчетчик рекомендуется демонтировать и временно заменить соответствующей вставкой. После капитального ремонта или замены некоторой части трубопроводов теплосчетчик можно устанавливать только после тщательной промывки системы отопления и пуска ее в эксплуатацию. Для безаварийной работы теплосчетчика «Пульсар» необходимо руководствоваться паспортом и руководством по эксплуатации (ЮТ-ЛИ.408843.000РЭ ред. 2.5). Гарантийный срок эксплуатации на прибор - 4года.

Теплоснабжение здания осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома. При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

Замена типа нагревательного прибора без согласования с Управляющей компанией не разрешается.

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

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
- температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов). Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:
- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;

- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

ВНИМАНИЕ! Для снятия показаний прибора учета тепла необходимо ознакомиться с инструкцией, прилагаемой к паспорту изделия и передаваемой собственнику по акту передачи имущества и оборудования квартиры. Прибор имеет заводской номер и рассчитан на длительную работу. Имеет несколько параметров контроля в том числе температура теплоносителя, разница в температуре подающей и обратной магистрали квартиры, текущий объем, количество потребленной энергии за весь период времени с момента установки МВт/ч (MW/h). Последний показатель и есть значение, которое передается для дальнейшего расчета в Управляющую компанию.

5.10. Системы водоснабжения и канализации.

О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю эксплуатирующей организации.

Не смывайте остатки пищи с посуды в раковину, предварительно удаляйте остатки пищи, прежде чем мыть посуду. Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.

ВНИМАНИЕ! В конструкциях стяжки пола, стен и перегородок жилого дома

проходит сеть инженерных коммуникаций.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо предварительно совершить действия, предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ.

При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить магистрали трубопроводов, утеплять полы от системы ГВС, заменять диаметры подводок к приборам.

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

Эксплуатацию счетчиков, кранов, фильтров производить согласно инструкции.

Периодически прочищать фильтры, силами эксплуатирующей или иной специализированной организации.

При замене установленной арматуры на другую рабочее давление устанавливаемой арматуры должно соответствовать параметрам проектной арматуры.

При длительном отсутствии собствен-

ника, для предотвращения каких-либо протечек на системах холодного и горячего водоснабжения необходимо сообщить эксплуатирующей организации для перекрытия запорной арматуры.

Запрещается производить строительные работы (сверление, штрабление) ближе 200мм от осей трубопровода.

В случае отсутствия горячей или холодной воды необходимо сообщить эксплуатирующей организации.

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

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом. В подвальном помещении предусмотрена насосная станция.

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из полипропиленовых труб. В жилой части в МОП смонтированы пожарные стояки с комплектом пожарного оборудования (пожарные краны для внутреннего пожаротушения и пожарные рукава). В каждой квартире в санузле установлено квартирное устройство пожаротушения «РОСА» с краном, рукавом и насадкой. Данная система обеспечивает тушение очага пожара в квартире. Необходимо помнить, что электрические приборы тушить водой запрещается, до их отключения от электрической сети.

Система включения противопожарного водопровода – автоматическая, с возможностью заполнения с улицы пожарной машиной.

Система горячего водоснабжения – по закрытой схеме централизованная от индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома.

Сеть горячего водоснабжения – тупиковая с объединенными в секционные узлы стояками с одним циркуляционным стояком в каждом подъезде. Сеть смонтирована из полипропиленовых труб.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения установлены шаровые краны для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции заключены в гильзы. Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками типа «Пульсар». В санитарных узлах подводка к приборам предусмотрена открытой из полипропиленовых труб, что делает систему водоснабжения доступной для осмотра и ремонта.

Счетчики горячей и холодной воды «Пульсар» ВСХНд-15 предназначены для измерений объема холодной питьевой воды по СанПиН 2.1.4.1074-01 и сетевой воды, протекающей по трубопроводу при температуре от +5° до +90° С, давлением до 1,0 Мпа (10 кгс/см²). Счетчик горячей воды является универсальным и может применяться для измерения объема хо-

лодной воды. Счетчики защищены от манипулирования показаниями с помощью внешнего магнитного поля.

При эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации.

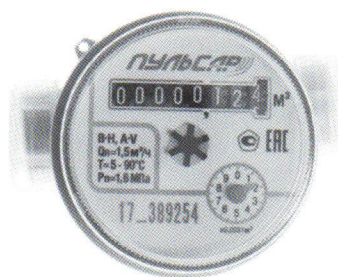
При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев.

Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи

необходимо подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.

Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.

Межповерочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – 6 лет.



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

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик.	Засор сетки выпрямителя потока струи.	Прочистить сетку.	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше.	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи.	Прочистить сетку.	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше.	Сильное засорение измерительной полости корпуса.	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку.	Проводится в сервисной организации.

Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает.	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма.	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси.	Проводится в сервисной организации.
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны.	Повреждение толкателя счетного барабана.	Заменить барабан с испорченным толкателем.	Проводится в сервисной организации.
Отпотевают пластиковые крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний.	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом.	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку.	Проводится в сервисной организации.

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

Меры безопасности

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

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

ВНИМАНИЕ! Все работы по подключению или отключению к системе го-

рячего водоснабжения (отопления) разрешается производить только с разрешения и согласования Управляющей Компании. Запрещается самостоятельно проводить какие-либо ремонтные работы на трубопроводах водопровода, отопления под давлением. Отключающие шаровые краны в квартире и в коллекторных узлах (водопровод и отопление) необходимо периодически не менее одного раза в 6 месяцев «открывать-закрывать» для удаления налета со стенок клапана. В указанные периоды также необходимо проверять герметичность резьбовых соединений. В случае выявления нарушений необходимо сообщать в Управляющую Компанию.

Необходимо содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники, не допускать поломок, установленных

в жилых помещениях санитарных приборов и арматуры. Немедленно сообщать эксплуатирующей организации обо всех неисправностях систем водопровода и канализации. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

Устанавливайте улавливающие решетки на сливные отверстия в раковинах, умывальниках, ванной, чтобы предотвратить слив мусора в систему канализации.

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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.)
- кофейную гущу
- сигаретные окурки
- газетную и оберточную бумагу
- тряпки
- песок
- стекло
- строительный мусор
- металлические и деревянные предметы
- жир, масло, бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, лаки и прочие химические вещества
- живых и мертвых животных, растения

- наполнитель для туалета животных, опилки
- шерсть и волосы
- прокладки, подгузники
- освежители для унитаза, все виды упаковки и пр.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом.

Запрещается: красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки; пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку).

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в управляющую компанию.

Раздел 6. Требования пожарной безопасности

6.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

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

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

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание. Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

Нельзя прокладывать кабель удлинителя

под коврами, через дверные пороги.

Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Признаки неисправности электропроводки:

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

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

Электрические розетки целесообразно

но оборудовать заглушками.

Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

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

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

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

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

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);

- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

Запрещается разводить открытый огонь в жилых и нежилых помещениях, а также местах общего пользования многоквартирного дома!

6.2. Поведение людей при пожаре

К зданиям повышенной этажности относятся дома, высота которых 30 и более метров (это 10 и более этажей). Такие дома имеют свои особенности: оборудуются устройствами дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией и др. При эвакуации из здания повышенной этажности в случае возникновения загорания необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях. Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются быстрым распространением огня снизу вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы. Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.

Анализ пожаров, а также натурные ис-

питания по изучению скорости и характера задымления зданий повышенной этажности без включения систем противодымной защиты показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7-8 м/мин. При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5-6 мин. задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на 5-й минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120-140°C, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60°C). По высоте лестничной клетки в пределах двух-трех этажей от того уровня, где возник пожар, создается как бы тепловая подушка с температурой 100-150°C, преодолеть которую без средств индивидуальной защиты невозможно.

При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проема через 15-20 мин. от начала пожара в помещении может

распространиться вверх по балконам, лоджиям, оконным переплетам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях выше расположенного этажа.

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

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток имеется система дымоудаления.

В случаях, когда выход из жилого помещения невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления, выйдите на балкон (лоджию), встаньте в простенок (не стойте в дверном или оконном проеме) и зовите на помощь.

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

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Автоматические дымовые пожарные извещатели – во внеквартирных коридорах, лифтовых холлах, машинных

помещениях лифтов.

Извещатель пожарный ручной, установленный на стенах, на высоте 1,5 м от уровня пола – на путях эвакуации каждого этажа, предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний.

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи);
- запрещается создавать условия несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверкой технического состояния приборов.
- обеспечивать доступ эксплуатирующей организации для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в эксплуатирующую организацию;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в жилом помещении необходимо получить разрешение

эксплуатирующей организации относительно системы пожарной сигнализации и пожаротушения;

- запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

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

Более подробную Инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной в Вашем жилом помещении, можно получить у эксплуатирующей организации.

При задымлении здания необходимо:

- при невозможности покинуть жилое помещение - закрыться в жилом помещении, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- случае поступления дыма в жилое помещение - выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется

в жилые помещения верхних этажей;

- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть жилое помещение, закрыв дверь в подъезд.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;
- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах;

практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО, также как и от СО₂, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто.

Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и погло-

щает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (гапогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.
- при обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

Что делать при пожаре.

- **СПАСАЙТЕ** тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- **ОБЕСТОЧЬТЕ** жилое помещение.
- **ЗАКРОЙТЕ** дверь в жилое помещение и на балкон, чтобы предотвратить тягу из подъезда.
- **ЗАКРОЙТЕ** все окна в помещении.
- **ПОТУШИТЕ** источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- **ПОКИНЬТЕ** жилое помещение. Спускайтесь вниз по лестнице. Пользоваться лифтом запрещено.
- **ПРЕДУПРЕДИТЕ** других жильцов, крикните или позвоните в дверь. По-

звоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.

Меры профилактики пожаробезопасности:

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

ВНИМАНИЕ! Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в жилых помещениях, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

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

общего пользования;

- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

Раздел 7. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы жилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных жилых помещениях допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил

содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.
- 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 жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

Раздел 8. Придомовая территория. Эксплуатируемая кровля.

В соответствии с проектной документацией, предусмотрены следующие требования к движению автотранспорта на территории жилого дома:

- Заезд транспорта на придомовую территорию разрешен только кратковременно, для погрузки - выгрузки.
- Парковка на территории дома запрещена.
- Запрещается загораживать автотранспортом пожарные проезды, разворотную площадку.
- Въезд – выезд на подземную парковку осуществлять по размеченной траектории, в соответствии с требованиями ПДД о движении на территории с приоритетным движением пешеходов.

(паспорта, руководства по эксплуатации и пр., выданные заводом-изготовителем), положения которых доводятся до сведения всех собственников управляющей компанией путем размещения соответствующей информации на площадках.

Собственники обязаны бережно относиться к оборудованию, а также иным элементам благоустройства (элементам озеленения, малым архитектурным формам и пр.), размещенным на придомовой территории, а также на эксплуатируемой кровле. Нахождение на территории детских площадок, порядок их эксплуатации (в том числе порядок эксплуатации размещенного на них оборудования), осуществляется всеми собственниками в соответствии с «Правилами посещения детской площадки», а также в соответствии с документацией на оборудование

