

# **ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации квартир  
в многоквартирном жилом доме №7  
(ул. Петра Подзолкова, д. 8)**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	3
2. Сведения об основных конструкциях	3
3. Сведения об инженерных системах квартир	7
4. Санитарно-эпидемиологические требования	17
5. Требования пожарной безопасности	16
6. Переоборудование и перепланировка квартир	17
7. Гарантийные обязательства	18
<i>Приложение 1. Гарантийные сроки по видам работ</i>	19
<i>Приложение 2. Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей</i>	20
<i>Приложение №3. Система остекления балконов.</i>	21

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации №52-ФЗ от 06.05.2003 г. «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

## 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

### **Сборно-монолитный многоквартирный жилой дом:**

- железобетонные фундаменты (свайный, ленточный);
- стены наружные сплошная кладка из кирпича утепленная минераловатными плитами, покрытыми штукатурно-клеевой смесью армированной фасадной сеткой;
- стены внутренние – из кирпича;
- материал стен – надземная часть: несущие кирпичные, подземная часть: фундаментные блоки типа ФБС;
- перекрытия - сборные железобетонные многопустотные плиты;
- конструкции лестничного-лифтового узла – сборные железобетонные;
- для осуществления вентиляции предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением;
- кровля - совмещенная рулонная с внутренним водостоком.

Балконы с наружным ветровым остеклением являются летним помещением и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

## Пластиковые окна

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

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

1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

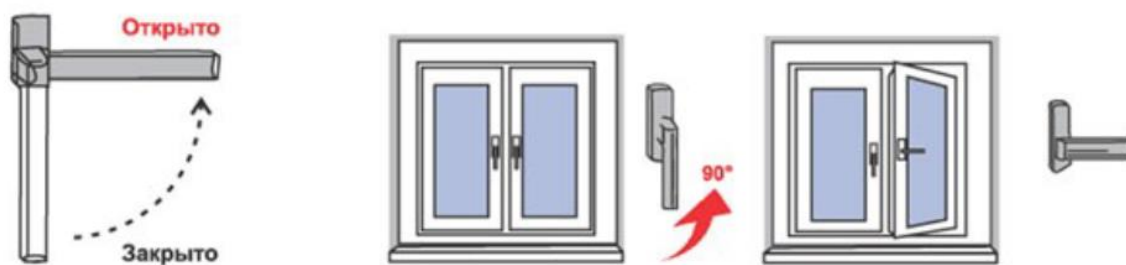


Рис.1

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

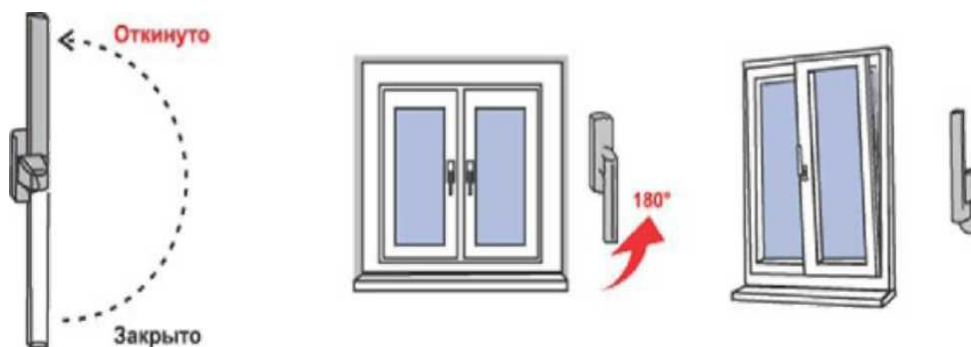


Рис.2

4) Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3)

При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).

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



Рис.3

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

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

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

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих

растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

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

**В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.**

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

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

#### **Внимание:**

• **Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.**

• **Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.**

• **Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.**

• **Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.**

• **Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.**

• **Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.**

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	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки. Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

#### Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель А (для учета и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

В квартирах (если предусмотрено проектом) предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс). На DIN-рейках установлены автоматические выключатели осветительные сети, розеточные сети и электроплита. На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом).

Быстродействующий защитный выключатель АД 12 (диф. автомат) устанавливается в закрытых электрощитах на лестничной клетке, на каждом этаже, для каждой квартиры.

#### ***Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:***

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.



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

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

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

Групповые сети, **в сборно-монолитных домах**, прокладываются в гофротрубах по потолку монолитного перекрытия и по стенам в штукатурке; Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально.

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

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

*Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.* Для освещения коридоров, лифтового холла, тех. Подполья предусмотрены светильники с лампами накаливания.

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

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;

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



- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

#### **Внимание:**

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, доводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

#### **Вентиляция.**

Квартиры обеспечиваются естественной или принудительной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (установленный в оконных блоках приточный клапан AIR-BOX).

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

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

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире.

Если предусмотрено проектом, то в пластиковые окна монтируются приточные оконные клапана типа **Air-Box Comfort**, позволяющие обеспечить нормативный приток воздуха при закрытом окне, сохраняя при этом все преимущества герметичных окон ПВХ.



### Принцип работы приточного оконного клапана Air-Box Comfort

Свежий воздух с улицы попадает в канал между рамой и створкой в местах замены фрагментов типовых уплотнителей на специальные.

Затем через клапан, установленный на верхней части створки, воздух попадает в помещение.

### Контроль воздушного потока

Осуществляется с помощью перемещения ручки регулятора, которая в свою очередь приводит в движение заслонку, обеспечивающую плавное регулирование притока воздуха.

- Не рекомендуется закрывать клапан **Air-Box Comfort** полностью, т.к. это нарушит воздухообмен в помещении, что приведет к повышению относительной влажности, выпадению конденсата, а в зимний период времени к обледенению устройства.

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

### Откуда появляется влага в помещении?

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

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

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

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

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

**- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;**

**- непрерывно в течение дня через оконный клапан Air-Box Comfort;**

- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

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

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в

следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70°C.

### *2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.*

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

## **Центральное отопление.**

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы (или колпачок). Вращая головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой (если предусмотрены) и терморегуляторы (или колпачок).

**При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома.**

### **Рекомендации по эксплуатации:**

- 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;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

### **Внимание:**

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается замена/демонтаж отопительных приборов, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, с составлением соответствующего Акта, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

Без Акта замены приборов отопления гарантийные обязательства к системе отопления прекращаются

- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.
- Индивидуальный прибор учета потребления отопления находится на площадке лестничного холла под жалюзи. Считывание показаний производится в автоматическом режиме.

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

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в техническом подполье здания (или от центрального теплового пункта).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Для учета расхода воды каждой квартиры в лестничных холлах каждого этажа предусмотрена гребенка с ответвлением в нишах (предусмотрено проектом). На ответвлении в нише лестничного холла установлены: запорная арматура, счетчики, фильтры, регуляторы давления (с 1-4 этажи) на каждую квартиру. На подводках в каждой квартире в ваннах установлен вентиль для подключения стиральной машины (определяется проектом) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

В жилых домах до 10 этажей, холодный водопровод совмещает функции хозяйственно-питьевого и пожарного назначения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подволок - через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, в санузлах.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с ТСЖ/эксплуатирующей компанией договором.

#### **Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне.
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
  - Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
  - Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
  - Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

#### **Внимание:**

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, мойки легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- **Не допускается производство строительных работ в перекрытии (полу), предварительно не ознакомившись с расположением инженерных сетей (отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения). В случае повреждения сетей и последующего затопления собственного или иного имущества, застройщик ответственности не несет.**

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

#### **Системы кондиционирования.**

Монтаж систем кондиционирования (сплит-систем) осуществляется собственником помещения самостоятельно. Наружные блоки сплит-систем разрешается устанавливать только на собственных балконах и лоджиях.

**Запрещено устанавливать наружные блоки сплит-систем на фасаде здания вне блоков остекленных балконов и лоджий.**

#### **Мусоропровод.**

В зданиях, оборудованных мусоропроводом, сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающие в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета.

**Внимание:**

- Не допускается сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;
- Не допускается пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чем следует сообщить диспетчеру управляющей организации (или уполномоченному собственником дома обслуживающему специалисту).

**Лифты.**

Лифт- стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

**Внимание:**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

**4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, 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 целом в доме.

**Общие рекомендации:**

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

### **Внимание:**

- Не допускается размещать на балконах тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- **Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170);**
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

## **5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

### **Основные понятия:**

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

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

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

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

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

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

### **Обеспечение пожарной безопасности:**

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



комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

**Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В каждой секции эвакуация при пожаре предусмотрена по лестничным клеткам с выходами, предусмотренными непосредственно наружу (в соответствии с проектом);

- **Первичных средств пожаротушения.** В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода крен для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения (в соответствии с проектом); В квартирах установлены автономные пожарные извещатели.

- **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** В помещениях общественного назначения установлены дымовые пожарные извещатели, перед выходами установлены ручные извещатели.

- **Систем обнаружения пожара.** Для оповещения людей о пожаре предусмотрены звуковые оповещатели, возле эвакуационных выходов установлены световые оповещатели «Выход».

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

**Внимание:**

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

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

- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка.

## **6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

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

самоуправления, а так же согласованных участком гарантийного сопровождения Застройщика.

### **Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

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

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

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

## **7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 3 года со дня подписания первого акта приема-передачи, также гарантийные сроки приведены в **приложении № 1**.

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

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 3 (три) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования, входных и межкомнатных дверей устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления балконов составляет 3 года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они произошли в следствие нормального износа, если они повреждены в результате несоблюдения требований технических регламентов, настоящей инструкцией, а также действий третьих лиц.

Вид работы	Гарантийный срок, год	
	Работа	Материалы
<b>Монтажные работы</b>	3	3
<b>Гидроизоляционный ковер кровли</b>	3	3
<b>Отделка фасада</b>	3	3
<b>Отделка</b> (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников и т.д.)	2	2
<b>Отделка</b> (обойные работы)	1	2
<b>Сантехника</b> (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс(унитаз): водосчетчики, смесителя, мойки.	1	1
<b>Пластиковые окна, балк. двери</b>	3	3
<b>Остекление лоджий</b>	3	3
<b>Двери входные</b>	1	1
Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
<b>Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)</b>	2	2
<b>Электросчетчики</b>	2	3
<b>Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома</b>	3	3
<b>Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации</b>	3	3

**Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей**

**Сантехнические работы:**

- устранение засоров канализации в квартире;
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
- смена вентильной головки кранов смесителей;
- замена моек;
- ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- установка запорной арматуры к смывному бачку;
- замена смывного бачка; \*
- замена унитазов всех видов;
- смена смывной трубы;
- установка кронштейнов под санитарные приборы;
- восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах в соответствии с проектом.

**Электромонтажные работы:**

- смена неисправного выключателя (для скрытой проводки с пробивкой гнезд);
- смена неисправной штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- установка электросчетчика;
- прокладка электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
- замена электрических плит;
- установка осветительных приборов.

**Переоборудование и перепланировка**

Работы по переоборудованию и перепланировке жилых помещений выполняются согласно действующему законодательству РФ.

\* Выполняются на основании письменного разрешения собственника здания.

## Система остекления балконов. Паспорт изделия

**Наименование изделия:** Наружное ветровое остекление балконов.

**Краткое описание:**

Система остекления балконов выполнена по индивидуальным размерам и особенностям вашего балкона. Благодаря современным технологиям покраски алюминиевых профилей, данные конструкции не требуют дополнительного ухода (окрашивания) в процессе эксплуатации. Благодаря применению качественных комплектующих импортного производства производитель гарантирует безотказную работу конструкций в течение всего срока эксплуатации.

**Рекомендации по эксплуатации**

- Необходимо следить за чистотой притворных поверхностей.
- Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.
- Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления балкона) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления балкона на 10-15 см (если не открывать створку системы остекления балкона, то когда теплый (влажный) воздух выходя из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления балкона и замерзает).

**Внимание:**

- Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на системе остекления балкона, осуществлять ремонт механизмов.
- Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора и т.п.
- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.

**Гарантийные обязательства:**

Производитель дает гарантию на поставляемые конструкции в течении 3 (трех) лет с момента ввода объекта в эксплуатацию при условии выполнения рекомендации по эксплуатации изложенных выше.

В случае выхода из строя поставляемых конструкций в течение гарантийного срока по причине некачественно произведенных работ или некачественных комплектующих все издержки по их устранению берет на себя производитель.

Гарантия не распространяется, вышедшие из строя по вине Потребителя, третьих лиц или вследствие форс-мажорных обстоятельств.

**ООО «Технический Заказчик»**

**Претензионный отдел:  
+7 (391) 274-97-94  
[www.monolit-holding.ru](http://www.monolit-holding.ru)**