

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации объекта долевого строительства
в многоквартирном жилом доме, расположенному по адресу:
г. Москва, г. Зеленоград, к. 2315А-Б

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.
2. Сведения о Застройщике.
3. Общие характеристики многоквартирного жилого дома и сроки службы объекта долевого строительства и входящих в него элементов.
 - 3.1. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома.
 - 3.2. Срок службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
4. Сведения об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном жилом доме.
 - 4.1. Общие сведения.
 - 4.2. Лифты.
 - 4.3. Лестничные клетки.
5. Сведения о жилом (нежилом) помещении.
 - 5.1. Общие сведения.
 - 5.2. Правила выполнения ремонтных работ.
 - 5.3. Переустройство и перепланировка помещения.
 - 5.4. Гарантийные сроки для объекта долевого строительства.
6. Правила эксплуатации жилого (нежилого) помещения в многоквартирном жилом доме.
 - 6.1. Стены, пол, потолок
 - 6.1.1. Внутренние стены
 - 6.1.2. Межкомнатные перегородки
 - 6.1.3. Перекрытия
 - 6.1.4. Полы
 - 6.2. Двери.
 - 6.3. Остекление балконов и лоджий (при наличии). Окна и балконные двери.
 - 6.4. Балконы и лоджии (при наличии).
 - 6.5. Ванная комната (санузел).
 - 6.6. Система вентиляции.
 - 6.7. Система отопления.
 - 6.8. Система водоснабжения.
 - 6.9. Система канализации.
 - 6.10. Система электроснабжения.
7. Обеспечение правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных требований.
 - 7.1. Требования пожарной безопасности
 - 7.1.1. Меры пожарной безопасности.
 - 7.1.2. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств.
 - 7.1.3. Особенности поведения людей при пожаре в многоквартирном жилом доме.
 - 7.2. Санитарно-эпидемиологические требования.
8. Заключительные положения.

1. ВВЕДЕНИЕ

Уважаемый участник долевого строительства!

Мы создали данную инструкцию специально для Вас. В ней Вы найдёте информацию о застройщике, общие характеристики многоквартирного жилого дома, сведения об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном жилом доме, а также правила эксплуатации жилых и нежилых помещений.

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых и нежилых помещений (далее - помещений) разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ, а также иными нормативно-правовыми актами.

Согласно ст.30 Жилищного кодекса РФ:

Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Жилищным кодексом.

Собственник помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Собственники помещений дома обязаны допускать в занимаемые ими помещения сотрудников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового и придомового инженерного оборудования и оборудования, относящегося к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, находящегося внутри этих помещений, для выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Застройщик: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, дом 35, корпус 2.

ОГРН 1127746474349, ИНН 7704810149, КПП 775101001

3. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА И СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩИХ В НЕГО ЭЛЕМЕНТОВ

3.1. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома.

Адрес многоквартирного жилого дома:	г. Москва, г. Зеленоград, к2315А-Б
Этажность:	17
Материал наружных стен:	Газобетонные блоки с минераловатным утеплителем
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности:	C

3.2. Срок службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Срок службы объекта долевого строительства установлен на срок, равный гарантийному сроку для объекта долевого строительства, который определяется Договором участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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". Указанный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Срок службы систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий установлен на срок, который определяется Договором участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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". Указанный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме.

Срок службы элементов отделки, входящих в состав объекта долевого строительства (при наличии), определяется Договором участия в долевом строительстве, а в случае их отсутствия в Договоре, составляет 1 год со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ.

4.1. Общие сведения.

В соответствии со ст.36 Жилищного Кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

1) помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты,

коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организаций их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества также определяется иными нормативно-правовыми актами, в частности Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491. Согласно указанному постановлению в состав общего имущества также включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая инженерная система газоснабжения (при наличии в многоквартирном доме), состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутридомовому газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутридомового газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества (при наличии в многоквартирном доме), является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

4.2. Лифты (при наличии в многоквартирном доме).

Для корректной работы лифтов необходимо соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении электроснабжения лифта.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями для обеспечения постоянного притока воздуха даже в случае остановки лифта.

В случае внеплановой остановки (застревания) лифта, необходимо нажать кнопку аварийного вызова и действовать в соответствии с инструкцией, находящейся в кабине лифта. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает аварийную службу специализированной организации.

ВНИМАНИЕ!

Во время пожара и при любой другой чрезвычайной аварийной ситуации, ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЛИФТОМ ЗАПРЕЩЕНО.

4.3. Лестничные клетки.

Лестничные клетки – помещение общего пользования с размещением лестничных площадок и лестничных маршей.

В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать встроенные шкафы; открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток.

Запрещается фиксировать двери в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель. Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа.

В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения.

Запрещается самостоятельная замена дверей в лестничные клетки, лифтовые холлы, а также внесение изменений в конструкцию доводчиков дверей, а также демонтаж данных доводчиков.

5. СВЕДЕНИЯ О ЖИЛОМ (НЕЖИЛОМ) ПОМЕЩЕНИИ.

5.1. Общие сведения.

Согласно действующему законодательству, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. Нежилым помещением в многоквартирном доме является помещение, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

5.2. Правила выполнения ремонтных работ.

При проведении ремонтных работ в помещениях необходимо выполнять требования СП 71.13330.2017 (ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ), СП 73.13330.2016 (ВНУТРЕННИЕ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЙ), а также требования иных ГОСТ, СП, СНиП, иных нормативных актов.

Перед началом ремонтных работ в помещении, рабочие должны быть ознакомлены с настоящей Инструкцией, а также с положениями вышеуказанных документов.

ВНИМАНИЕ!

Ремонт жилых помещений под улучшенную отделку рекомендуется начинать не ранее, чем через 2-3 года после сдачи дома в эксплуатацию.

Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (отверстий) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) необходимо определить (при необходимости с использованием приборов) возможные места для их выполнения и уточнить в управляющей организации возможность проведения этих работ.

При проведении ремонтных работ в помещениях должен осуществляться надзор за их проведением, в частности проверяется:

- Качество проведения ремонтных работ;
- Культура проведения ремонтных работ, в том числе безусловное выполнение требований федерального и местного законодательства, регулирующего порядок проведения ремонтных работ в многоквартирных жилых домах;
- Выполнение мероприятий, исключающих причинение любого вреда соседним помещениям, а также общему имуществу собственников многоквартирного дома. Проверяется наличие умывальника и унитаза, средств пожаротушения, медицинской аптечки с набором средств для оказания первой медицинской помощи, ёмкости для отстоя сливаемых отходов, содержащих остатки цемента, гипса, песка и мела, применение ПВХ плёнки, исключающей залив нижерасположенного помещения при устройстве стяжки пола, исключение хранения любых материалов, конструкций и оборудования в местах общего пользования и т.д.
- Выполнение рабочими иных требований, предусмотренных действующим законодательством, а также договором на управление многоквартирным домом, заключенным с управляющей организацией.

5.3. Переустройство и перепланировка помещения.

Виды переустройства и перепланировки определяются в соответствии со статьей 25 Жилищного Кодекса Российской Федерации:

1. **Переустройство помещения** представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения. Технический паспорт помещений – документ, содержащий техническую и иную информацию о помещениях, связанную с обеспечением соответствия помещений установленным требованиям.

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

Согласно ст.26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо обращается в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения.

ВНИМАНИЕ!

Не допускается переустройство или перепланировка 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 инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения и газоснабжения) многоквартирного дома;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов многоквартирного дома;
- не отвечающие противопожарным требованиям к многоквартирным домам;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов многоквартирного дома;
- для использования жилых помещений под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке;
- с нарушением требований Жилищного кодекса РФ и иного действующего законодательства.

Изменения в количественных и качественных характеристиках помещений, полученные в результате переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы, в установленном порядке.

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения содержатся в ст.29 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Информацию о переустройстве/перепланировке помещения собственник помещения также может получить в Управляющей организации.

5.4. Гарантийные сроки для объекта долевого строительства.

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

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

ВНИМАНИЕ!

Застройщик также не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, которые возникли вследствие:

- нарушения 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;
- наличия в объекте долевого строительства, на элементах отделки, системах инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементах, изделиях царапин, сколов, вмятин, механических и иных повреждений, выявленных после подписания передаточного акта;
- износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования;
- выхода из строя комплектующих и расходных материалов (например, электрических лампочек, предохранителей, автоматов и т.д.);
- дефектов, возникших в результате работ, выполняемых участником долевого строительства самостоятельно;
- нарушения требований по надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов и оборудования.

6. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОГО (НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ.

Настоящий раздел содержит сведения о правилах и особенностях эксплуатации жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме в части входящих в такие помещения элементов (стены, потолок, перекрытия и т.п.) и инженерных сетей. Состав элементов помещения и инженерных сетей определяется договором участия в долевом строительстве и проектной документацией. Указание в настоящем разделе правил эксплуатации какого-либо элемента помещения или инженерной сети не означает наличие такого элемента и/или инженерной сети в объекте долевого строительства.

6.1. Стены, пол, потолок

6.1.1. Наружные стены (фасад):

Не допускается вносить изменения в конструкцию фасадов наружной стены, в т.ч. демонтировать наружную стену лоджий/балконов. Запрещается демонтировать или вносить какие-либо изменения в конструкцию холодных витражей лоджий и балконов. Самопроизвольное размещение блоков кондиционеров на фасадах запрещено (за исключением специально отведенных мест на лоджиях/балконах и «корзин»).

6.1.2. Несущие стены

В процессе эксплуатации несущих стен не допускается изменять их конструктивную схему. Несущие стены необходимо предохранять от перегрузки, в том числе носящей кратковременный характер. При эксплуатации не допускается пробивка новых проёмов в несущих стенах, межквартирных перегородках, шахтах инженерных коммуникаций, увеличение размера проёмов, заложенных в проекте. При эксплуатации необходимо соблюдать температурно-влажностный режим внутри помещения.

6.1.3. Межкомнатные перегородки и перегородки санузлов

Если договором участия в долевом строительстве не предусмотрено возведение межкомнатных перегородок, их рекомендуется выполнять из пазогребневого блока толщиной 80мм. Применение перегородок из материала с большим объемным весом (более 1100 кг/м.куб.) не допускается, т.к. может привести к деформациям несущих конструкций Многоквартирного жилого дома.

В процессе эксплуатации помещения на межкомнатных перегородках возможно появление дефектов осадочного характера (трещины, перекосы и т.п.), как правило, в местах примыкания к несущим стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению отделочных работ, звукоизоляции помещений. Указанные трещины не относятся к гарантийным случаям и подлежат устранению собственником помещения при текущем (косметическом) ремонте.

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр. в стенах и межкомнатных перегородках, следует учитывать расположение скрытой электропроводки, а также иных сетей и коммуникаций.

В случае замены смотрового лючка в перегородке сантехшкафа при проведении ремонтных работ, следует предусмотреть установку нового с аналогичными размерами, либо большего размера для обеспечения свободного доступа к установленному в сантехшкафе оборудованию и общедомовым коммуникациям при проведении ремонтных, либо аварийных работ.

Внутренняя сторона стен санузлов, являющаяся частью наружной стены здания, подлежит обработке пароизоляционным покрытием на всю ее высоту на этапе отделки с целью исключения попадания избыточной влаги в конструкцию наружной стены многоквартирного жилого дома.

С целью обеспечения нормативного предела звукоизоляции межкомнатные перегородки и перегородки санузлов подлежат оштукатуриванию с двух сторон цементно-песчаным раствором толщиной не менее 20мм.

Наружные стены, состоящие из ячеистобетонного блока и облицовочного кирпича, подлежит обработке пароизоляционным покрытием на этапе отделки с целью исключения попадания избыточной влаги в конструкцию наружной стены здания.

6.1.4. Перекрытия

Перекрытия в многоквартирном доме выполнены из монолитного железобетона. Выполнение проемов, штробление для прокладки электрических коммуникаций, слаботочных и любых других сетей в перекрытиях пола и потолка ЗАПРЕЩЕНО.

6.1.5. Потолки

Ремонтные работы, размещение трубопроводов отопления, электроснабжения, слаботочных систем, а также иных коммуникаций, эксплуатация пола должны осуществляться с учетом требований «СП 29.13330.2011. Свод правил. Потолки. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88», настоящей инструкции, а также иных ГОСТ, СП, СНиП, иных нормативных актов.

Конструкцию полов в квартирах рекомендуется предусматривать в следующем составе:

1. Железобетонная плита перекрытия.
2. Шумоизоляционный материал толщина 8мм типа Vibrostop (тип может быть заменен на аналог).
3. Керамзит, пролитый молочком, - 47мм (плотностью данного слоя конструкции не более 800 кг/м³)
4. Цементно-песчаная стяжка В7.5 – 40мм.

5. Финишная отделка (линолеум, ламинат и т.п.). В жилых комнатах и коридорах плитку рекомендуется не предусматривать.

Если договором участия в долевом строительстве не предусмотрено устройство гидроизоляции в санузлах, её необходимо осуществить самостоятельно при проведении ремонтных работ.

Ламинат (при наличии)

При эксплуатации полов с покрытием ламинатом запрещается использовать чистящие абразивные и агрессивные вещества – только специальные мягкие средства или использовать воду с мылом. Не допускается лить чистящие средства (или воду) непосредственно на пол. Не допускается использовать воск для пола и моющие средства на масляной основе, а также чистящие средства, образующие пленку. При этом недопустимо применять жесткие щетки и губки, абразивные (царапающие/соскальзывающие) микроволокна. Допустимо протирать пол только влажной, но не мокрой мягкой тряпкой. Кроме того, возможно осуществлять сухую уборку пылесосом и подметать. Следует регулярно проводить уборку для удаления пыли, песка и мелких частиц грязи, которые изнашивают напольное покрытие, воздействуя на него как абразив. При этом попадание жидкостей на покрытие может привести к деформации, нарушению его ровности и целостности, изменению цвета, вздутию. Пролитую жидкость необходимо быстро удалить тканью, до того, как пятно высохнет.

Ламинату противопоказан контакт с горячими предметами. Во избежание появления царапин следует не допускать хождения по ламинату на каблуках, быть осторожным при передвижении мебели и прочих предметов, не допускать падения тяжелых и острых предметов. Ножки всех столов и стульев должны иметь защитные приспособления от появления царапин на ламинате. При этом цветные, в том числе черные, резиновые накладки могут привести к необратимому изменению цвета, поэтому они недопустимы к использованию. На мебель и технику с роликами следует установить мягкие ролики. Переставляя тяжелую мебель следует ее приподнимать. Не разрешается покрывать лаком, шлифовать и циклевать пол.

При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полизиленовой пленки. Любой крепеж мебели, техники и т.д. к полу категорически запрещен.

Линолеум (при наличии)

Необходимо защищать линолеум от продавливания ножками от мебели. Для этого используйте насадки, только не резиновые. Также можно применять защитные листы, которые позволяют распределять нагрузку. На входе в помещение следует размещать специальные коврики, которые собирают грязь, песок, пыль. Рекомендуется использовать жалюзи и шторы на окнах для защиты линолеума от прямых солнечных лучей - это позволит избежать процесса обесцвечивания. Переставляя тяжелую мебель следует ее приподнимать, т.к. что вероятность повреждения линолеума очень высока. Не используйте концентрированные отбеливающие средства при уборке пола. Перед проведением влажной уборки очищайте

линолеум от сухого мусора с помощью щетки или пылесоса. Не используйте химические растворители для удаления пятен.

Керамическая плитка (при наличии)

Ежедневный уход за напольной плиткой заключается в сметании мусора веником или половой щеткой с мягкой щетиной. Это поможет избежать появления царапин и повреждения межплиточной затирки. В ванной комнате, в условиях повышенной влажности мытье кафельной плитки с использованием мыла может спровоцировать появление плесени. Следует следить за тем, чтобы в составе используемого средства для ухода за плиткой не содержалось кислот. Агрессивные моющие средства разрушают материал, которым заполняются швы между плитками, а также наносят вред покрытию плитки. Желательно использовать средства, предназначенные для защитной обработки плитки (гидрофобные средства, восковые мастики). Они защищают межплиточное пространство от возникновения плесени, придают поверхности плитки водоотталкивающие свойства, образуют нескользящую поверхность. Особенно это актуально для ухода за плиткой в ванной, так как здесь бывают большие перепады температуры и повышенный уровень влажности.

6.2. Двери.

Входная дверь.

Используйте входную дверь только по назначению — не нагружайте ее посторонними предметами. Это может привести к деформации, а также к появлению нежелательных зазоров между коробкой и полотном. Не открывайте и не закрывайте входную дверь с приложением излишних усилий, не хлопайте ею. Не закрывайте входную дверь с выставленными ригелями (язычками) или задвижкой, чтобы избежать их искривления и поломки. Поворачивайте ключ только после того, как он будет полностью вставлен.

Замена дверей квартир, имеющих непосредственных выход в лифтовый холл, производится после согласования технических характеристик дверей с эксплуатирующей организацией (материал, огнестойкость и т.д.).

Между полотном двери и ее коробкой не должны застревать посторонние предметы, например, коврик на пороге или мусор в отверстиях. Это может стать причиной поломки входной двери, заклинивания замков.

Резиновый или синтетический уплотнитель, обеспечивающий герметизацию двери, периодически требует замены по мере износа.

В случае проведения ремонтных работ в помещении, где установлена входная дверь, необходимо предварительно скрыть под защитной полиэтиленовой пленкой ее поверхность, сделав в полистироле отверстия под замочные ригели. Проконтролируйте, чтобы строительный мусор не попал в дверные отверстия. Защитите замок и петли от пыли, цементных и известковых растворов, герметиков, монтажной пены, капель краски, и т.п.

При необходимости подтягивайте отверткой ослабленные винты. Смазывайте петли не реже двух раз в год. Двери нуждаются в периодической очистке от грязи и пыли. Используйте для этих целей только щадящие вещества, которые не испортят внешний вид и фурнитуру. Лучше всего двери протирать мягкими и сухими материалами, не оставляющими царапины на накладных панелях.

Межкомнатные двери (при наличии).

Межкомнатные двери предназначены для использования в сухих отапливаемых помещениях с температурой воздуха от +10С до +35С и относительной влажностью 30-70%, при отсутствии резких перепадов температуры и влажности воздуха.

Для ухода за поверхностью двери рекомендуется использовать влажную мягкую ткань. Не допускается применение абразивных материалов, химических веществ, растворителей, так как это может привести к ухудшению внешнего вида. Используйте только нейтральные средства для ухода за дверьми.

Не допускается механическое воздействие на полотно двери, элементы коробки и наличника, соприкосновение с горячими предметами, попадания прямых солнечных лучей, использование двери для сушки белья, поскольку это может привести к потере целостности покрытия, изменению цвета, появлению потертостей и т.п. Не позволяйте домашним животным грызть, кусать и царапать изделия.

Не допускается попадание на межкомнатную дверь смесей, имеющих кислотную и щелочную основу.

При эксплуатации межкомнатных дверей в ванной комнате необходимо полностью проветривать помещение после использования по назначению.

6.3. Остекление балконов и лоджий. Окна и балконные двери.

Остекление балконов и лоджий выполнено из алюминиевого профиля с раздвижными створками и одинарным остеклением. Монтажные швы, примыкания окон и балконных дверей утеплены монтажной пеной, защищены пароизоляционным слоем. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая в помещение влага будет накапливаться в утеплителе, что приведёт к потере его эксплуатационных качеств.

Оконные блоки из ПВХ обладают высокой герметичностью и теплозвукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т.п., в новом здании влага в воздухе может появиться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Помещения с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для притока свежего воздуха, но и вывода паров влаги.

Рекомендации по проветриванию помещения:

- По утрам все комнаты тщательно проветривать в течении 5-10 минут.
- В течение дня дополнительно проветривать помещения, приоткрывая окна, по возможности 2-3 раза в день на 10 минут (в случае, если окна согласно проекта не оборудованы климатическими клапанами для постоянного поступления наружного воздуха в помещение).

Весной (после отключения системы отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности окон и балконных дверей следует очищать от загрязнений.

Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций.

• Общие положения

Требования настоящей инструкции должны выполняться при эксплуатации оконных и балконных дверных блоков из ПВХ и металлических сплавов.

Изделия рассчитаны по действующим строительным нормам и должны выдерживать эксплуатационные нагрузки, включая ветровую нагрузку, при соблюдении правил эксплуатации.

Тип, количество и место расположения петель и запирающих устройств в изделии соответствует проектной документации и рассчитаны с учётом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

• Эксплуатация изделий

При эксплуатации стеклопакетов могут возникнуть температурные напряжения (в том числе за счёт поглощения солнечной энергии, а также влияния отрицательных температур и перепада давления), вызывающие отклонения от плоскостности листов стекла в стеклопакете (линзообразование).

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +30 градусов по Цельсию и относительной влажности воздуха не более 60%. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах окружающего воздуха, возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

Безопасная эксплуатация окон, балконных дверей и остекления балкона (лоджии).

• Проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов. Не оставляйте детей без присмотра при открытых окнах, не допускайте детей к фурнитуре открывания окон.

• Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон).

• Прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для створки, это защитит её от провисания и поломки.

• Закрывайте оконные створки уходя из помещения, а также на ночь.

• Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или на оконные конструкции.

• При сильном ветре не держите окна, балконную дверь в открытом состоянии.

• Работы по мытью окон относятся к работам повышенной опасности!

• При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и неустойчивые предметы. Для мытья остекления балконов и лоджий с откатными створками рекомендуется привлекать специализированные организации (промышленный альпинист).

Запрещается прикреплять к рамам и к фурнитуре предметы, это может повредить оконную конструкцию.

В раздвижных конструкциях витражей используется щёточный уплотнитель, и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции или монтажа.

Фурнитура.

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запирания, закрывания и обеспечения функционирование оконных и балконных блоков, в момент передачи помещения отрегулированы. В последующем собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме обязаны 1-2 раза в год обеспечивать регулирование и техническое обслуживание окон, балконных дверей и остекления балкона (лоджии). Поворотная и поворотно-откидная фурнитура обеспечивает открывание створок в двух плоскостях. Подвижные механизмы изделий должны перемещаться без заеданий, при необходимости следует выполнить смазку изделий. Не допускается использование в качестве смазки масло растительного происхождения.

Необходимость проведения сезонной регулировки фурнитуры не является неисправностью оконных блоков.

Водоотводящие каналы

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для отвода наружу скапливающейся внутри окна влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от грязи.

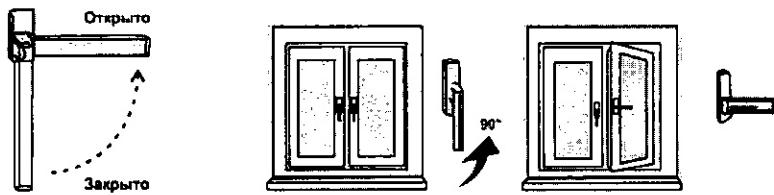
Уплотнители

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, то есть для сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и воду, необходимо два раза в год очищать от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью, смоченной силиконовым спреем. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими. По мере утраты механических свойств уплотнителя необходима его замена.

Инструкции по эксплуатации окон

Фиксация створки при открывании

Открывание окна связано со значительной нагрузкой на створки и раму. Во избежание повреждений при открывании и закрывании окна необходимо действовать предельно осторожно. Неправильная эксплуатация может привести к повреждению стекла, к деформации рамы или к повреждению фурнитуры. При открывании окна необходимо обеспечить достаточно места для открытой створки и убедиться, чтобы она не упиралась в стены, косяки или мебель. Открытые створки окна всегда несут определённую опасность, поэтому необходимо следить, чтобы в непосредственной близости от открытого окна не было детей.

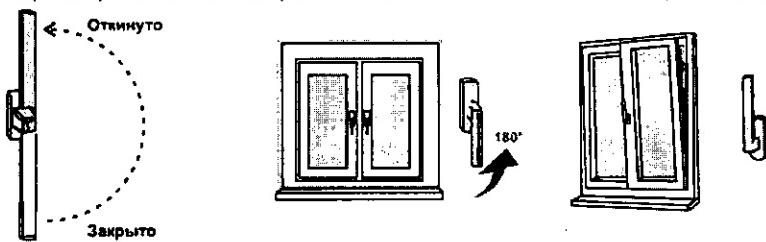


Открывание, откидывание и закрывание запорных механизмов

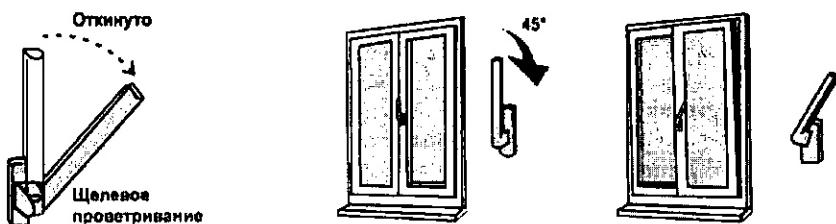
При открывании створок окна необходимо соблюдать правила открывания и закрывания запоров.

Прежде чем открыть окно, следует убедиться, что все запорные механизмы открыты. Если створка по какой-либо причине не будет открываться равномерно, существует опасность излома стекла. Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.

При открывании окон шириной более 1500 мм. Всегда используйте специальную опору для мытья окон и т.п.



Ниже приведена схема использования запорных механизмов для оконных блоков, в которых предусмотрен режим щелевого проветривания (при наличии, в зависимости от модели окна, предусмотренной проектной документацией).



Не допускается самостоятельное снятие створок, стеклопакетов, фурнитуры и элементов изделий, а также изделий окна и балконного блока в целом.

6.4. Балконы и лоджии.

Конструкция балконов и лоджий: перекрытия – монолитный железобетон, неразрывно связанный с перекрытием всего этажа. На балконах и лоджиях по периметру установлено наружное ограждение. Демонтаж и/или самовольное изменение конструкции данного ограждения не допускается.

При эксплуатации балконов и лоджий не допускается:

- Размещение на лоджиях и балконах тяжёлых вещей.
- Захламление лоджий и балконов.
- Самовольная замена конструкций остекления и т.д., нарушающая и изменяющая архитектурный облик здания и препятствующая нормальной эксплуатации лоджий и балконов.
- Самовольная установка козырьков, эркеров.

6.5. Ванная комната (санузел).

Частое использование больших объёмов воды (особенно горячей) в ванной комнате (санузле) приводит к появлению и сохранению влажного и горячего воздуха, что значительно повышает риск появления плесени.

С целью недопущения возникновения плесени в ванной комнате (санузле) рекомендуется:

- После душа очищать поверхность стен от влаги при помощи специальной резиновой щётки.

- Проявливать ванную комнату (санузел) до полного высыхания всех поверхностей.

- Не рекомендуется сушить в ванной комнате (санузле) большое количество белья.

Плитка, межплиточные швы, иные элементы отделки, крепления сантехнических приборов должны быть цельными и герметичными с целью исключения попадания влаги.

6.6. Система вентиляции.

Для вентиляции кухонного помещения, ванных комнат и санузлов предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным притоком и последующим удалением воздуха через вентиляционные каналы. Оборудование системой вентиляции нежилых помещений осуществляется в соответствии с проектной документацией.

Заклеивание вытяжных вентиляционных решёток, закрывание их предметами домашнего обихода, уменьшение расчётных сечений решёток каналов, а также использование их в качестве крепления для чего-либо – не допускается.

Полностью закрытые окна вызывают разряжение воздуха в результате чего вентиляция перестает функционировать в рабочем режиме. Указанное обстоятельство может привести к появлению конденсата на окнах, отсутствию тяги, появлению подсоса воздуха через входные двери, плинтуса, розетки, уплотнительные резинки в окнах, опрокидыванию воздушного столба в вентиляционном блоке (обратному притоку воздуха из вентиляционного канала в квартиру, в зимний период – к промерзанию вентиляционного блока).

При необеспечении собственником и/или иными пользователями помещения требований по вентиляции, вышеуказанные проявления не являются гарантийным случаем.

ВНИМАНИЕ!

В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, в результате проведения отделочных работ содержится избыточная влага. Основной задачей правообладателя нового помещения является ее удаление путем организации достаточной вентиляции и соблюдения температурно-влажностного режима в помещении.

Места установки наружных блоков кондиционеров:

1. Собственникам квартир с 2 по 13 этаж – в корзинах на фасаде в зоне квартиры.
2. Собственникам нежилых помещений 1 этажа – снаружи, в корзине.

Запрещено самовольное размещение блоков кондиционеров на фасаде здания.

ВНИМАНИЕ!

Отвод конденсата от внешнего блока кондиционера необходимо осуществлять только в трубопровод канализации помещения.

6.7. Система отопления.

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без разрешения управляющей организации не допускается.

Во избежание порчи личного и общедомового имущества собственнику помещения необходимо обеспечить:

- герметичность резьбовых соединений системы отопления в границах эксплуатационной ответственности.
- ремонт или замену неисправной запорной аппаратуры на отопительных приборах и узле учёта.

ВНИМАНИЕ!

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме не вправе:

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;
- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом;
- осуществлять регулирование внутридомового оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

6.8. Система водоснабжения.

В многоквартирном доме предусмотрена система водоснабжения, состоящая из хозяйствственно-питьевого холодного водопровода (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС), включающая подающий и циркуляционный водопроводы. На стояках ХВС и ГВС, на отводах в помещение установлены шаровые краны.

Выводы на полотенцесушитель оснащены отключающими шаровыми кранами.

После вводных кранов ХВС и ГВС установлены индивидуальные приборы учёта.

В случае уменьшения расхода/давления воды, при неизменном давлении в общедомовой сети, необходимо прочистить сетку фильтра от засорения. Периодичность очистки – не реже 1 раза в 6 месяцев.

Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр индивидуальных приборов учёта (ИПУ) с целью проверки герметичности в местах резьбовых соединений корпуса и трубопровода. При появлении течи необходимо срочно обратиться в диспетчерскую службу управляющей организации для проведения работ за счёт средств собственника по локализации аварийной ситуации и замены прокладки, уплотнения резьбового соединения или проведения иных необходимых работ.

Межповерочный интервал ИПУ устанавливается действующим законодательством, а также заводом-изготовителем и указывается в паспорте ИПУ. Любые работы, связанные с переустановкой или заменой ИПУ, должны быть завершены процедурой ввода в эксплуатацию и пломбировкой, которую выполняют сотрудники управляющей организации или иные уполномоченные лица. Под выходом ИПУ из строя понимаются одно из следующих обстоятельств:

- неотображения приборами учета результатов измерений;
- нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки;
- механического повреждения прибора учета;
- превышения допустимой погрешности показаний прибора учета;
- истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

В случае возникновения данных обстоятельств собственник обязан незамедлительно вызвать представителя управляющей организации для фиксации показаний ИПУ на момент его выхода из строя и обеспечить устранение выявленной неисправности (ремонт, поверка, замена) в течение 30 дней со дня выхода ИПУ из строя.

В случае демонтажа ИПУ, собственник обязан известить об этом управляющую организацию не менее чем за один рабочий день.

При проведении проверки состояния прибора учета проверке подлежат:

- целостность прибора учета, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора;
- наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;
- отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учета, позволяющим осуществлять вмешательство в работу прибора учета.

Нарушение указанных показателей признаётся несанкционированным вмешательством в работу прибора учёта и позволяет составить акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учёта с осуществлением перерасчёта при производстве начислений по соответствующей коммунальной услуге.

ВНИМАНИЕ!

- Монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учёта воды производится при отсутствии давления воды в трубопроводе.
- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, не разрешается устройство «тёплых полов» от системы ГВС, врезка отводов для полотенцесушителя в систему циркуляции ГВС, замена диаметров подводок к приборам.
- Эксплуатацию приборов учёта, запорно-регулирующей арматуры производится согласно инструкции завода-изготовителя.
- При длительном отсутствии собственника необходимо перекрывать входные шаровые краны на системах холодного и горячего водоснабжения.
- Приборы учёта холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию и квалификационную группу по технике безопасности.

6.9. Система канализации.

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйствственно-бытовых стоков в сети канализации.

При пользовании водопроводом и канализацией необходимо соблюдать следующие правила:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и арматуры.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.
- Немедленно сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации обо всех аварийных неисправностях общедомовых систем водопровода и канализации.

ВНИМАНИЕ!

Канализационные сети предназначены для перемещения не всех видов отходов.

Перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, мойки и умывальники): твёрдые хозяйствственные отходы; кофейную гущу; сигаретные окурки; газетную и обёрточную бумагу; тряпки; песок; стекло; строительный мусор; металлические и деревянные предметы; жир; масло; бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки, крупные предметы и т.д.); средства личной гигиены; различные упаковки и т.д.

При засорах канализационных ПВХ трубопроводов, для их прочистки запрещается пользоваться стальной проволокой. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой. Категорически запрещается применять металлические щётки.

6.10. Система электроснабжения.

Общая информация

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями.

В этажных электрических щитках, для каждого помещения отдельно, предусматриваются автоматические выключатели и приборы учёта электроэнергии на каждое помещение.

ВНИМАНИЕ!

Для исключения аварийных ситуаций:

- перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, устройством штраб, борозд или выпиливанием гнёзд (проёмов) в любых строительных конструкциях, необходимо уточнить в управляющей организации возможность выполнения этих работ и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ. Убедиться в отсутствии скрытой электропроводки в месте производства работ можно с помощью индикатора скрытой электропроводки. Не разрешается сверлить стены и забивать в них костили и гвозди на расстоянии ближе 150 мм. от оси трассы скрытой проводки.

Розетки, выключатели и внешние провода и кабели не должны иметь механических повреждений. При обнаружении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

ВНИМАНИЕ!

- Запрещается одновременно подключать к электросети помещения потребители электроэнергии суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещение.
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

- Любое вмешательство в стационарную электропроводку запрещено.
- Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.
- Для производства электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определённый уровень профессиональной квалификации.

Техническое обслуживание электросчёта.

Собственники приборов учета используемых энергетических ресурсов обязаны обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов учета, их сохранность, своевременную замену.

Действия по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов вправе осуществлять лица, отвечающие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации для осуществления таких действий.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИХ И ИНЫХ ТРЕБОВАНИЙ.

7.1. Требования пожарной безопасности

7.1.1. Меры пожарной безопасности.

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут собственники имущества (помещений). Граждане за нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности могут быть привлечены к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

При эксплуатации помещения необходимо в полном объеме соблюдать требования пожарной безопасности, в частности:

- Запрещается разводить открытый огонь в жилых и нежилых помещениях, а также в местах общего пользования многоквартирного дома.
- Запрещено курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.
- В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода для освещения коридоров и лестничных клеток.
- Запрещается загромождать посторонними предметами коридоры, холлы, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре.

ВНИМАНИЕ!

В случае комплектации помещений автономными пожарными извещателями, собственник помещения обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя элементы питания (батарейки) извещателей.

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 (удалять датчики, отключать линии связи).
- До выполнения ремонтных работ в помещении получить необходимые согласования в специализированной организации, обслуживающей системы пожарной сигнализации и пожаротушения.
- Не использовать датчики и оборудование систем пожаротушения не по назначению.

При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в помещении, материальная и уголовная ответственность за причинение вреда жизни и здоровью третьих лиц возлагается на собственника помещения.

7.1.2. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств.

- Необходимо следить за исправностью электропроводки, электротехнических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнурков.
- Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
- Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами скраем отделки.
- Запрещается одновременно включать в электрическую сеть несколько потребителей тока (ламп, электроплит, утюгов, кондиционера(ов)) и особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как в этом случае возможна перегрузка электропроводки с последующим коротким замыканием.
- Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на конвекторах системы отопления.
- Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телевизорами.
- Удлинители предназначены 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 и автоматические выключатели защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
- Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнурсы, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
- Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
- Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

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

Признаки неисправности электропроводки:

- Высокая температура поверхности электрических вилок или розеток;
- Сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- Звук потрескивания в розетках;
- Искрение в контактах;
- Запах горящей резины, пластмассы;
- Следы копоти на вилках и розетках;
- Потемнение оплёток электропроводов;
- Уменьшение уровня освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

7.1.3. Особенности поведения людей при пожаре в многоквартирном жилом доме.

При эвакуации из многоквартирного дома в случае пожара, необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях.

Пожары в многоквартирных домах характеризуются быстрым распространением огня снизу-вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проёмы.

Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, технические отверстия в перекрытиях.

Задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки и уровень задымления при этом таков, что нахождение людей на лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения, могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха.

По высоте лестничной клетки в пределах двух-трёх этажей от того уровня, где возник пожар, создаётся «тепловая подушка» с температурой 100-150°C, преодолеть которую без средств индивидуальной защиты невозможно.

При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проёма через 15-20 мин. от начала пожара в помещении может распространяться вверх по балконам, лоджиям, оконным переплётам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях вышерасположенного этажа.

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространяться на верхние этажи.

В случаях, когда выход из помещения невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления, необходимо выйти на балкон (лоджию), встать в простенок (не стоять в дверном или оконном проёме) и звать на помощь.

ВНИМАНИЕ!

Сети пожарной сигнализации с пожарными извещателями являются общими для всех помещений на нескольких этажах, т.е. являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Любая неисправность сетей приводит к отключению пожарной сигнализации во всех квартирах, объединённых одной сетью. Собственник помещения, нарушивший работу пожарной сигнализации в своем помещении, берёт на себя ответственность за имущество и жизни себя и своих соседей.

При демонтаже или закрытии извещателей конструкцией потолка, Вы подвергаете угрозе собственную жизнь и жизни людей, находящихся рядом с Вами.

Каждый житель многоквартирного дома должен:

- Следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах дверей;
- Не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- При обнаружении каких-либо неисправностей средств противопожарной защиты, немедленно сообщать об этом в диспетчерскую управляющей организации и/или в уполномоченные органы.

В случае пожара или появления дыма, необходимо:

- НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01 или 101.

- До прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;

- Сообщить о пожаре соседям по лестничной клетке;

- Приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения;

a) При задымлении здания необходимо:

- При невозможности покинуть помещение – закрыться в нем, заложить щели в дверях влажными тряпками.

- В случае поступления дыма в помещение – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь.

- Ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных, спасателей.

b) При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- Позвонить в пожарную охрану.

- Тушить возгорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в помещения верхних этажей.

- Если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть помещение.

c) При пожаре в кабине лифта, необходимо:

- При первых признаках возгорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине.
- Если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки.
- Выходя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

7.2. Санитарно-эпидемиологические требования.

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме обязаны соблюдать санитарно-эпидемиологические требования при их эксплуатации.

При эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается:

- использование помещения для целей, не предусмотренных его назначением;
- хранение и использование в многоквартирном жилом доме опасных химических и иных веществ;
- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление помещений, подвалов и технических подпольй, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

При эксплуатации помещений требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация) в помещении.

При эксплуатации жилых зданий и помещений запрещается нарушение любых санитарно-эпидемиологическим требованиям, установленных действующим законодательством РФ, в частности:

- На территории дворов многоквартирных жилых домов запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок, кроме гостевых, за исключением размещения указанных предприятий в помещениях, предусмотренных для указанных целей в соответствии с проектной документацией, и случаев, предусмотренных законодательством;
- На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В случае, если информация, указанная в настоящей инструкции, противоречит договору участия в долевом строительстве и/или проектной документации, на основании которой был построен многоквартирный жилой дом, либо противоречит договору на управление многоквартирным домом, заключенному с управляющей организацией, либо иным обязательным к применению нормативно-правовым актам, ГОСТ, СНиП, преимущественную силу имеют положения указанных договоров, проектной документации, а также обязательных к применению нормативно-правовых актов, ГОСТ, СНиП.