



**Инструкция по эксплуатации жилого помещения
и общедомового имущества**



СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ	5
ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ	8
ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	11
ТЕМПЕРАТУРНО–ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ	13
ВЕНТИЛЯЦИЯ	15
ОТОПЛЕНИЕ	17
ВОДОСНАБЖЕНИЕ	18
КАНАЛИЗАЦИЯ	19
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	20
ОКНА И ЛОДЖИИ	22
ВХОДНЫЕ ДВЕРИ	27
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	29
ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА	30

ВВЕДЕНИЕ

Мы благодарим Вас за оказанное доверие и приобретение новой квартиры!

Соблюдение данной Инструкции позволит Вам обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией жилого помещения и общедомового имущества.

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания и ответственность за правильную эксплуатацию принадлежащего ему жилого помещения после подписания передаточного акта с Застройщиком.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причинённого ущерба.

Основные документы, регламентирующие правила содержания и эксплуатации жилых помещений и общедомового имущества:

- Жилищный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170);
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.07.2016) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- ГОСТ 30494-2011 МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ. ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ. Параметры микроклимата в помещениях;
- СанПиН 2.1.2.2645 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;
- Настоящая инструкция по эксплуатации жилого помещения и общедомового имущества;
- Иные действующие нормы и требования.

Собственник в рамках договора обслуживания обязан допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций, для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!



- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме:

- владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом;
- несут бремя расходов на содержание общего имущества;
- несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

Двери металлические и ПВХ

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

Фиксировать входную дверь в подъезд в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению, отрыву петель.

Лифты

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом УК, обученным методике безопасной эвакуации людей.

В кабине лифта размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям.



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- использование лифта не по назначению;
- транспортировка грузов, которые могут вызвать повреждение оборудования лифта, отделки кабины, ее загрязнение;
- транспортировка взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта;
- курение в кабинах лифта.

Придомовая территория общего пользования

Оборудование детской площадки предназначено только для детей. Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках.

Хранение автотранспорта

При парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей Ваших гостей.



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- оставлять автотранспорт в непредназначенном для этого месте, если он может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории;
- размещать частный грузовой транспорт на территории многоквартирного жилого дома;
- оставлять автотранспорт вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т.д.

Фасады и дополнительное оборудование фасадов

Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения.

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с управляющей компанией.

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

- на поверхности лицевых фасадов здания;
- над пешеходными тротуарами;
- в оконных и дверных проемах с выступлением за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений (решеток, жалюзи).

Размещение антенн не допускается:

- на лицевых и угловых частях фасада;

- на кровле, дворовых фасадах, просматривающихся с улицы;
- на ограждениях балконов и лоджий.

Размещение видеокамер наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколе балконов – не допускается.

Дополнительное оборудование, внешний вид, размещение и эксплуатация которого, наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства жителям и пешеходам, подлежат демонтажу в установленном порядке за счет собственника помещения.



ВНИМАНИЕ! Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей между общим имуществом и собственником квартиры

Холодное и горячее водоснабжение. Граница эксплуатационной ответственности – после первой запорно-регулирующей арматуры (фильтры, счётчики воды, регуляторы давления, трубопроводы и другое сантехническое оборудование).

Водоотведение (хозяйственно-бытовая канализация). Граница эксплуатационной ответственности – внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего канализационного стояка.

Отопление. Граница эксплуатационной ответственности – подающие и обратные трубопроводы, от первого отключающего устройства в межквартирном холле до квартирных распределительных коллекторов (при наличии) или непосредственно до отопительных приборов (при отсутствии квартирных распределительных коллекторов), подающие и обратные трубопроводы от квартирных распределительных коллекторов (при наличии) до отопительных приборов, индивидуальные приборы учета тепла, запорная, запорно-регулирующая арматура, отопительные приборы внутри помещения, в том числе полотенцесушители, расположенные на стояках ГВС, после первого отключающего устройства.

Электроснабжение. Граница эксплуатационной ответственности – вся система электроснабжения от выходных клемм автоматического выключателя нагрузки 63А на квартиру в этажном распределительном щите, квартирный прибор учета, устройство защитного отключения, квартирный щит и т.д.

Ответственность за надлежащее исправное состояние сети от границы эксплуатационной ответственности лежит на собственнике квартиры.

Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара. К зданиям повышенной этажности относятся дома, высота которых 30 и более метров (это 10 и более этажей). Такие дома имеют свои особенности: оборудуются незадымляемыми лестничными клетками, устройствами дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией и др.

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

Для обеспечения возможности безопасной эвакуации людей при пожаре в местах общего пользования (коридоры) установлены два огнезадерживающих клапана. Один под потолком для удаления продуктов горения, второй внизу — для притока чистого воздуха (компенсации удаляемого). Клапаны закрыты декоративными решетками. При сработке 2-х дымовых пожарных извещателей в общих коридорах, либо нажатии кнопки пуска ручного пожарного извещателя, либо сработки тепловых пожарных извещателей в коридоре квартир — запускается алгоритм пожарной безопасности жилого дома, а именно:

1. Включается оповещение людей о пожаре (сирена).
2. Лифты опускаются на первый этаж.
3. Открываются клапан дымоудаления и подпора воздуха.
4. Включаются вентиляторы дымоудаления, компенсации воздуха для удаления продуктов горения и подпоры воздуха в шахту лифтов.



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

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

В прихожих квартир установлены пожарные тепловые извещатели (температура срабатывания от 54 до 65°C), сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт. Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру. Извещатели соединены шлейфом поэтажно, поэтому самовольные демонтаж, отключение при производстве отделочных работ или монтаже подвесных и натяжных потолков, механическое повреждение приведёт к срабатыванию всей системы пожарной сигнализации в доме. При демонтаже или закрытии извещателей конструкцией потолка Вы подвергаете угрозе собственную жизнь и жизни людей, находящихся рядом с Вами.



ВНИМАНИЕ! Тепловые пожарные извещатели относятся к общедомовой собственности и подключены к общей системе пожарной безопасности дома. Для переноса их необходимо обратиться в Управляющую компанию.

В системе пожарной сигнализации в вашей квартире применяется оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее – извещатель). Данный извещатель наиболее эффективен для применения в жилых помещениях и установлен во всех помещениях квартиры, кроме санузлов и ванных комнат (на потолке установлены «пятки», в которые крепится данный извещатель).

Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9В и имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.



ВНИМАНИЕ! Собственник жилого помещения обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей. Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца. При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в Управляющую компанию.

В коридорах на путях эвакуации из лифтового холла установлены ручные пожарные извещатели. В случае обнаружения пожара необходимо открыть крышку ручного пожарного извещателя и нажать кнопку (она должна зафиксироваться). Аналогичные ручные пожарные извещатели установлены в коридорных шкафах пожаротушения, для запуска станции повышения воды в пожарном водопроводе. В коридорах (местах общего пользования) на подвесном потолке установлены дымовые пожарные извещатели и оповещатели людей о пожаре (звуковые колонны). Дымовые пожарные извещатели реагируют на дым, который образуется при горении, возможно срабатывание извещателя и на табачный дым.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!



- курить в лифтовых холлах, этажных коридорах, переходных лоджиях и тамбурах;
- закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- заменять на смежных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные;
- самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;

- нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи).



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

Действия при пожаре

- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 01 (либо телефону, установленному сотовым оператором);
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

При задымлении здания необходимо:

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

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- перенос нагревательных сантехнических приборов;
- устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

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

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.



ВНИМАНИЕ! В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке на основании проектов, разработанных организациями или ИП, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации.



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности;
- перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей компанией за счет виновного лица.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение:

– в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

– в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние;

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядку договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

ТЕМПЕРАТУРНО–ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ



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

Толщина наружных стен, тип применённого остекления и система отопления при правильной эксплуатации обеспечивают допустимый температурно-влажностный режим в жилых и подсобных помещениях.

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. СанПиН 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях и санузлах.

Оптимальные параметры микроклимата – это сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивают нормально тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущения комфорта не менее, чем у 80% человек, находящихся в помещении.

Допустимые параметры микроклимата – это сочетание значений параметров микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности при усиленном напряжении механизмов терморегуляции и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

Температура и влажность являются взаимосвязанными показателями и зависят от показателей окружающей среды (времени года, температуры, влажности, инсоляции и прочего) и надлежащего состояния систем отопления, вентиляции и ограждающих конструкций (наружных стен, окон и балконных дверей).

Для осуществления систематического мониторинга за показателями температуры и влажности в помещениях рекомендуется приобрести гигрометр. При отклонении показателей от нормативных необходимо своевременно принимать соответствующие меры.

Требуемая температура в помещении может быть обеспечена путем регулировки автоматического регулировочного клапана, установленного на отопительном приборе.

Требуемая влажность в помещении может быть обеспечена: путем изменения кратности воздухообмена, путем изменения притока воздуха через приточные клапаны и (или) конструкционную возможность установки части оконных конструкций в режим «проветривания» («инfiltrации»).



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- самовольное внесение изменений в ограждающие конструкции квартир (стены и светопрозрачные конструкции);
- самовольное внесение изменений в системы отопления и вентиляции.

Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (извлечение из ГОСТ 30494-2011, СанПиН 2.1.2.2645-10)

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	21-23	20-24	20-22	19-23	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	НН	НН	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	17-19	15-21	45-30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	15-17	13-19	НН	НН	0,2	0,3
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

* НН - не нормируется

ВЕНТИЛЯЦИЯ

В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязнённый воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен.

Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. раздел «Окна и лоджии, с.22):

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации.

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

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, собственнику следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне.



ВНИМАНИЕ! В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не является дефектом (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.).



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- не отапливать квартиру в зимнее время;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- клеить вентиляционные решетки и закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без

вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.).

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц. Возможные последствия: появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума и ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

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

Теплоснабжение здания осуществляется от централизованных сетей теплоснабжения. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!



- полностью отключать систему отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков);
- закрывать отопительные приборы вещами, одеждой;
- оказывать значительные нагрузки на отопительные приборы (нельзя, например, вставать на них);
- самовольно изменять площадь поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа),
- устанавливать отопительные приборы и прокладывать систему отопления на балконы и лоджии.
- заделывать систему отопления в конструкции стен, зашивать другим материалом.

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

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;
- регулярную проверку узлов подключения отопительных приборов на наличие протечек, особенно в период окончания отопительного сезона.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения. Трубопроводы магистралей выполнены из полипропиленовых труб. Квартирные стояки ХВС, ГВС выполнены из полипропиленовых труб. Прокладка трубопроводов через перекрытия этажей выполнена в гильзах. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров устанавливаются регуляторы давления (на нижних этажах), счетчики расхода холодной и горячей воды с обратным клапаном.

ВНИМАНИЕ! Собственник обязан:



- обеспечить эксплуатацию индивидуальных приборов учета воды, запорной арматуры, фильтров согласно инструкциям. В случае неисправности оборудования необходимо обратиться в управляющую компанию;
- периодически прочищать фильтры грубой очистки воды;
- при длительном отсутствии эксплуатации квартиры перекрывать запорную арматуру на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.



ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- демонтировать предусмотренную проектом отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения.

КАНАЛИЗАЦИЯ

Внутренняя сеть канализации с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии.

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

– оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;

– систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!



– красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

– спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

– бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;

– пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

– применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);

– пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Собственник квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обратиться в управляющую компанию.

Собственник вправе использовать поквартирные расчётные мощности, выделенные при проектировании: 10 кВт.



ВНИМАНИЕ!

Не допускается превышение потребления выделенной на квартиру мощности.

При приемке квартиры Вы получили паспорт на электросчетчик. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляются в соответствии с паспортом. Техническое обслуживание счетчика заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении в ней ошибок и сбоев.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!



- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- долбить стены и забивать дюбели и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки;
- использование электрических плит, варочных панелей, духовых шкафов для обогрева помещений;
- эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией;
- завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, клеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

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 и санузлов выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов, на стене с внешней (или внутренней) стороны ванной комнаты установлена коробка с клеммником системы уравнивания потенциалов. Выполнять работы по заземлению сантехнических приборов может только квалифицированный специалист.



ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

При механических повреждениях участков электропроводки или выхода электропроводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

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

ОКНА И ЛОДЖИИ

В проемы наружных стен устанавливаются окна и балконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами и балконные двери, на лоджии – светопрозрачные алюминиевые конструкции или конструкции из ПВХ профиля.

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

Оконные блоки из ПВХ профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией 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).

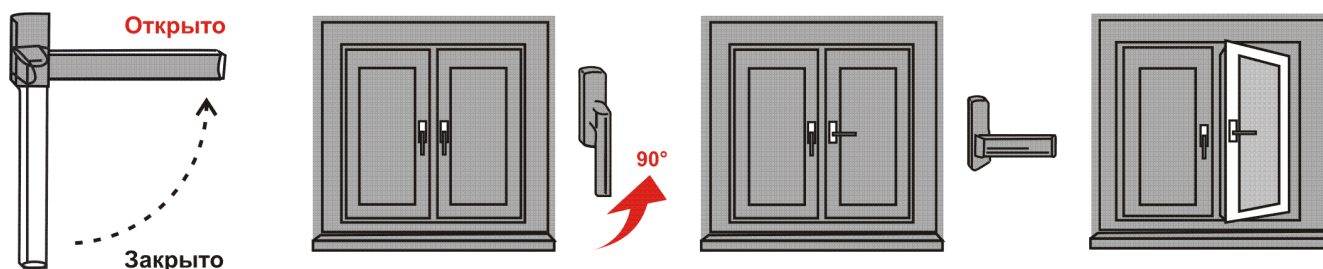


Рис.1

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).

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).

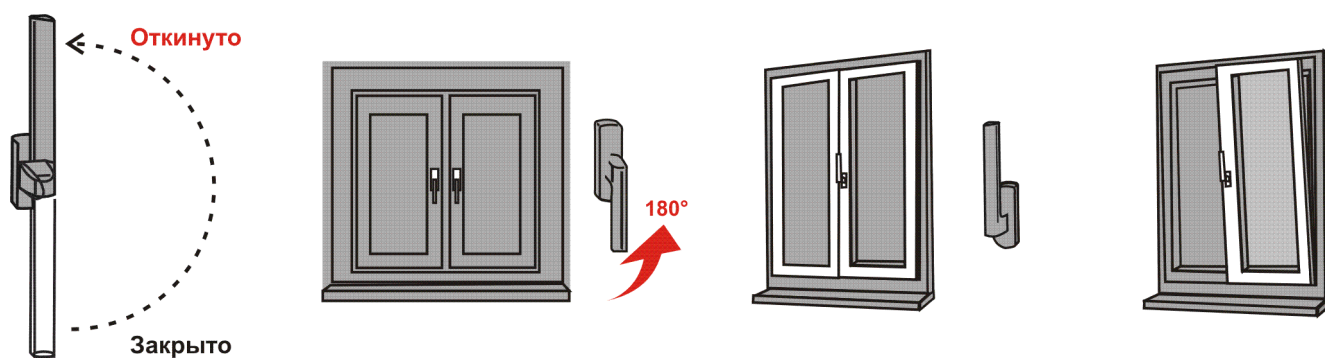


Рис.2

б) 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 не более 5 мм.

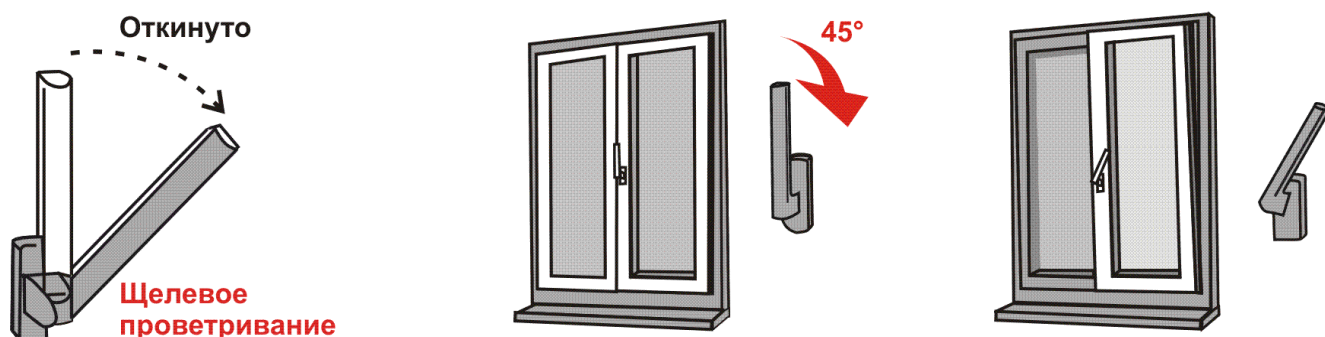


Рис.3

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

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.

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 ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- 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 проветривание, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного пользования только режим проветривания 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.

Особенности алюминиевых светопрозрачных конструкций лоджий

Навесная конструкция остекления балкона или лоджии представляет собой сложный фасадный элемент, перекрывающий одновременно несколько этажей, позволяет добиться визуальной целостности фасадов здания, подчеркивая архитектурный замысел, и содержит в себе сложные устройства: компенсирующие естественные перемещения элементов,

обеспечивающие эвакуацию влаги, и сопротивление нормируемым механическим воздействиям (СП 20.13330.2011).

Конструкции остекления лоджии не являются: термоизоляционными и абсолютно гидроизоляционными преградами, класс воздухо- и водопроницаемости не менее «Д» по ГОСТ 23166-99, с учетом закрытых створок, предел водопроницаемости не менее 150Па (не распространяется на вентиляционные решетки), из чего следует, что при разнице давления ветра между внутренним помещением балкона и улицей более 15 кг на квадратный метр, допустимо проникновение влаги через конструкцию остекления балкона, количество проникновения влаги не нормируется.

Нетермоизолированная витражная система применяется для защиты балконов и лоджий от массовых атмосферных осадков: дождя, снега и др.

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

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

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

Дополнительным источником влаги на балконе (лоджии) является конденсат, образующийся на внутренней поверхности алюминиевой нетермоизолированной конструкции. Образование конденсата на внутренней поверхности светопрозрачных ограждающих конструкций допустимо, даже для термоизолированных. Согласно, п.5.7 СП 50.13330-2012.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках;
- самостоятельно регулировать оконные конструкции и светопрозрачные конструкции лоджий в течение гарантийного срока, ослаблять или откручивать крепежные винты, гайки, снимать отдельные детали узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам сервисной службы;
- отогревать створки светопрозрачных конструкций лоджий горячей водой, феном и т.п. в зимний период;
- использовать какие-либо приспособления для открытия створок (молотки, отвертки, пассатижи, гвоздодеры и т.д.);
- оставлять открытыми створки во время выпадения атмосферных осадков (это влечет за собой протекание воды в нижерасположенные квартиры);
- крепить любые предметы к алюминиевым светопрозрачным конструкциям или нарушать целостность поверхности профиля другими способами, в том числе вмешательство в устройства конструкции (установка стеклопакетов, утепление узлов примыканий, монтажных



швов). Конструкцией не предусмотрена возможность утепления. Утепление конструкций влечет за собой серьезные нарушения в системе водоотвода из профиля, изменение проектного температурного режима помещения, (что приводит к массовым протечкам в ниже расположенных лоджиях и выше расположенной лоджии);

- облицовка керамической плиткой нижней плиты перекрытия лоджии запрещается, т.к. изолируется доступ к межэтажному узлу алюминиевой светопрозрачной конструкции и исключает возможность замены заполнений (в случае их повреждения) и проведение иных ремонтных работ. Допускается устройство легко демонтируемых полов.

ВХОДНЫЕ ДВЕРИ

В случае эксплуатации дверей в качестве входных с улицы или на первых этажах в неотапливаемых помещениях, на поверхности двери допускается образование конденсата, что не является недостатком изделия.

Допускается протирать поверхности дверей и декоративные панели влажной ветошью, смоченной в слабом мыльном растворе. При открывании двери, выполненной способом установки «с заглублием», необходимо ее придерживать, с целью недопущения удара внешней стороны двери об откос и «выворачивания» петлевой части. Если позволяют пространство и планировка места – рекомендуется установка стопора.

При возникновении постороннего шума в петлевой части при эксплуатации двери (скрип, трение) покупателю необходимо самостоятельно смазывать данную деталь. Рекомендуется не реже одного раза в 3 месяца смазывать все доступные трущиеся поверхности запирающего механизма и петли тонким слоем смазки типа ЦИАТИМ-221 ГОСТ 6267-74. Скрип петли не является дефектом и не признается гарантийным случаем.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!



- закрывать дверь при выдвинутых ригелях замка или задвижки;
- самостоятельно разбирать и ремонтировать замок (ремонт замка производится только специалистами сервисной службы);
- обильное намокание поверхности декоративной панели. В случае попадания влаги, удалить ее сухой ветошью;
- подвергать полотно двери механическим нагрузкам;
- воздействовать на порошково-полимерное покрытие абразивными средствами, острыми предметами, химическими веществами, а также обильно смачивать водой;
- открывать и закрывать двери, используя механические рычаги.

Срок гарантийных обязательств, касающихся используемой в дверях фурнитуры и комплектующих, соответствует сроку гарантийных обязательств поставщика (производителя) данной фурнитуры.

Претензии по внешнему виду (царапины, вмятины и т.п.) принимаются только в момент передачи квартиры собственнику.

ВНИМАНИЕ! Гарантия на металлические двери и механизмы не распространяется в следующих случаях:



- в случае проведения самостоятельного монтажа или переустановки, претензии принимаются только по комплектующим дверям, имевшим скрытые заводские дефекты;
- нарушения собственником правил эксплуатации;
- если в период эксплуатации двери дефект возник после использования

ненадлежащих средств для очистки поверхностей, либо в случае термической деформации изделий;

– вмешательство в конструкцию двери: навеска, врезка или замена дополнительных устройств (доводчиков, замков, глазков, уплотнителей, отделки и т.п.) лицами, неуполномоченными на то производителем, а также самостоятельный ремонт каких-либо частей двери;

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

СЛУЖБА КЛИЕНТСКОГО СЕРВИСА

(8332) 46-04-64 service@kssk.ru service.kssk.ru

