

ЖК "Уют Парк"



ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:

г. Архангельск, территориальный округ Варавино-Фактория, ул. Никитова

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Интехстрой»

Генеральный подрядчик:

ООО «Специализированный застройщик «Интехстрой»

г. Архангельск, 208г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях здания
3. Сведения об инженерных системах помещений (квартир)
4. Санитарно-эпидемиологические требования
5. Требования пожарной безопасности
6. Отделочные работы. Переоборудование и перепланировка помещений (квартир). Установка дополнительного оборудования на фасадах и кровле здания.
7. Гарантийные обязательства.
Приложение 1. Гарантийные сроки по видам работ.
Приложение 2. Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей.

Ведомость нормативных документов

Наименование
Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170). «Нормативы по эксплуатации жилищного фонда г.Томска» утверждены решением Томской городской думы №140 от 12.02.1999г. СНиП 2.08.01-89* Жилые здания. СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях. ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81, СНиП II-3-79*. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда. Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

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

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170). Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счет средств собственников (арендаторов) квартир приведен в Приложении 2.

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий в соответствии П.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников недвижимости) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ЗДАНИЯ

Фундамент свайный из забивных свай с ребристой монолитной плитой.

Стены цокольного этажа толщиной 430 мм состоят:

- внутренний слой толщ. 300 мм – монолитный железобетон;
- теплоизоляция – пенопласт ПСБ-С 15 - 100 мм;
- высококачественная штукатурка по сетке рабице с последующей окраской силиконовыми красками для наружного применения 25-35 мм.

Наружные стены толщ. 440 мм состоят:

- внутренний слой толщ. 160 мм. – монолитный железобетон;
- теплоизоляционные плиты Isover Теплый дом – 100 мм;
- теплоизоляционные плиты ТЕХНОНИКОЛЬ ТЕХНОВЕНТ СТАНДАРТ – 40 мм;
- вентзазор 20 мм;
- наружный слой толщ. 120 мм. выполнен из керамического одинарного пустотелого лицевого кирпича КР-л-пу 250x120x65/1NF/M150/1,2/F100 ГОСТ 530-2012 на цементном растворе М 150.

Внутренние перегородки из сборных газобетонных блоков "ЭКО - Ярославль" 600×250×80 (D500).

Перекрытия – монолитный железобетон толщ. 160 мм.

Кровля плоская, с внутренним водостоком.

Отделка фасадов здания – керамический лицевой пустотелый кирпич КР-л-пу 250×120×65/1NF/M150/1,2/F100 ГОСТ 530-2012.

Отделка цоколя – высококачественная штукатурка по сетке с последующей окраской силиконовыми красками для наружного применения.

Окна металлопластиковые, изготавливаемые специализированными фирмами из комплектующих фирмы "Deseuninck" серия "Фаворит Спэйс" или "Фаворит" с заполнением из двухкамерных стеклопакетов СПД (4M1-10-4M1-10-4M1) толщ. 32 мм по ГОСТ 24866-99. С ламинацией с наружной и внутренней стороны. Приведенное сопротивление теплопередачи конструкции окна $R_{отр}$ не менее $0,55 \text{ м}^2 \cdot \text{°C}/\text{Вт}$.

Витражная фасадная система из алюминиевых сплавов по серии ТП-50300 компании "ТАТПРОФ" с остеклением 5M1.

Дверные блоки лестничных клеток из алюминиевых сплавов по серии ТПТ-65 компании "ТАТПРОФ" с заполнением из однокамерных стеклопакетов СПД (6M1-12-6M1) толщ. 24 мм по ГОСТ 24866-99.

Наружные дверные блоки, дверные блоки входа в квартиры TOREX по серии "Sigma" с заполнением из минеральной ваты, облицованные листовым металлом толщ. 1,5 мм. с декоративной отделкой с внутренней стороны.

Класс ответственности – II.

Класс долговечности – II.

Степень огнестойкости – I (Статья 87, Табл. 21, ФЗ N123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности").

Класс конструктивной пожарной опасности – С0 (Статья 87, Табл. 22, ФЗ N123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности").

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3 (Статья 32, п. 1, ФЗ N123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности").

Окна. Общая информация.

Евроокно – современный оконный блок, изготовленный по европейской технологии для российских климатических условий. В основе его конструкции – высокопрочный трехслойный деревянный клееный брус. В евроокне используется импортная качественная фурнитура ROTO, при помощи которой возможны следующие варианты его открывания: поворотное, откидное,

поворотнo-откиднoе. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Теплоизоляция евроокна осуществляется двухкамерным стеклопакетом, двумя контурами уплотнителя в притворах створок. Область применения евроокон – в жилых и общественных зданиях на территории Российской Федерации согласно требованиям ГОСТ 24700-99.

Эксплуатация и уход.

1. Меры безопасности при эксплуатации окон:

- 1.1. Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении.
- 1.2. Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна.
- 1.3. Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
- 1.4. Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.
- 1.5. Для ограждения доступа детей используйте средства защиты от открывания.

2. Рекомендации по техническому обслуживанию и эксплуатации окон:

2.1. Поворотнo-откиднaя фурнитура (рис.1). Поворотная фурнитура (рис. 2).

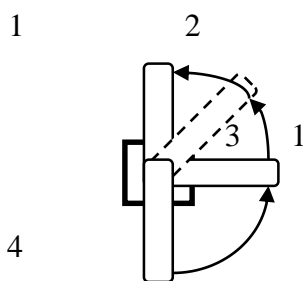


Рис. 1

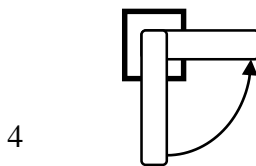


Рис. 2

- 1 – положение ручки для продолжительного проветривания помещения;
- 2 – щелевое открывание для проветривания;
- 3 – положение для кратковременного проветривания или мытья окон;
- 4 – замыкание.

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотнo-откиднoй 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 щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) – режим сплошного открывания).

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

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

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

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

Внимание:

- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.

- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

3. В помещениях должны соблюдаться следующие характеристики температурно-влажностной среды (оптимальные нормы согласно СНиП 2.04.05-91):

- относительная влажность (в теплый период года) 30 ~ 60 %;
- относительная влажность (в холодный и переходные периоды года) 30 ~ 45 %;
- температура 20-22°C;
- наличие воздухообмена (при скорости движения воздуха не более 0,2 м/с).

Остекление лоджий.

Витражные изделия не являются звуко- и теплоизоляционными конструкциями, а служат для защиты от атмосферных осадков и ветра.

В зимний период во избежание образования конденсата (запотевание), создайте искусственную вентиляцию, т.е. приоткройте створки.

Не допускается самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций.

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающих сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

Не допускается оставлять открытыми створки во избежание их повреждения вследствие порыва ветра.

Рекомендации по уходу.

Работы по уходу должны проводиться регулярно один-два раза в год (желательно в теплую погоду – весной и осенью).

Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущихся предметов недопустимо и приведет к повреждению поверхностей алюминиевого витража.

Внимание!

- Запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.
- Запрещается самостоятельная регулировка конструкций в течение гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей и узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам.
- Запрещается механическое вмешательство в конструкцию витража: повреждение, повреждение анкерного крепления, крепежных кронштейнов или несущих профилей витража.
- Запрещается применение к конструкции таких нагрузок как: давление, сильные фронтальные удары и т. п.
- Запрещается использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвёртки, пассатижи, гвоздодёры и т.д.).
- Запрещается отогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период.
- Запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание витража.

Двери.

Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влажостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

Для распределения электроэнергии по квартирам на каждом этаже устанавливаются этажные щитки типа ЩЭ-3-1 36, ЩЭ-4-1 36 навесного исполнения, а которых устанавливаются автоматические выключатели для защиты питающих кабелей от ЩЭ до квартирных щитков и однофазные электронные двухтарифные счетчики для квартир.

Распределительные сети от щитов ЩС-1,2,3,4, подключенные от ВРУ-3, используются для дополнительной возможности установки тепловых завес и климатических установок (кондиционеры, электроконвектора) в помещениях общего пользования, нежилых помещениях цокольного и 1 этажей.

Для учета электроэнергии предусматриваются электронные счетчики класса точности не более 1,0. Для каждой квартиры устанавливается один однофазный двухтарифный счетчик в этажных щитах ЩЭ. В электрощитовой жилого дома устанавливается счетчик для общего учета электроэнергии (технический учет). Конструкция крепления счетчиков должна обеспечивать удобный доступ к зажимам счетчика и возможность удобной замены их и установки с уклоном не более 1.

Проектные работы и работы по устройству электропроводки, установке электрооборудования и электроприборов, в т.ч. стационарных кухонных электроплит в квартире выполняются собственником квартиры силами организаций, имеющих допуски и свидетельства СРО в данной сфере.

Проект должен быть согласован с электроснабжающей организацией.

Работы по устройству электропроводки, установке электрооборудования и электроприборов должны быть предъявлены для осмотра электроснабжающей организации и представителям управляющей компании.

Освещение общедомовых помещений предусматривается светильниками со светодиодными лампами. Управление освещением лестничных площадок, коридоров и входов предусматривается автоматическим, от датчиков движения, встроенных в светильники. Освещение кладовых, парковок и технического чердака предусматривается светильниками класса IP54, ремонтное освещение в тепловом пункте, электрощитовой на 12В.

Рекомендации по эксплуатации.

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии

признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления.

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

Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит. Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание!

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

Системы связи.

Квартиры оборудованы абонентскими коробками телевидения, телефона (интернета) и радиорозетками (определяется проектом).

1) Телефонизация, интернет.

Проектом предусмотрено строительство вертикального трубопровода между этажами из жесткой гладкой трубы из не растространяющего горения ПВХ Ø32 мм в количестве 2-х штук.

2) Радиофикация.

Ввод сети радиофикации в жилой дом предусмотрен с радиостойки, установленной на кровле здания кабелем, проложенным в стальной трубе (до спуска в стояк). Вертикальная (стояковая) разводка выполнена кабелем, проложенным в жесткостенной трубе ПВХ Ø32 мм (совместно с телевизионным кабелем). Подключение провода к радиорозеткам и ограничительным коробкам, установленным в шкафу, выполнено шлейфом безразрывно. Радиорозетки установлены на расстоянии не далее одного метра от электророзеток.

Вентиляция и кондиционирование.

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки в режиме проветривания или щелевого проветривания.

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

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит «опрокидывание» воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах – не более 5 кг/(м²·ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии с СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий (Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003) «Влажностный режим помещений зданий в холодный период года» в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

Режим	Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С		
	до 12	св. 12 до 24	св. 24
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Св. 60 до 75	Св. 50 до 60	Св. 40 до 50
Влажный	Св. 75	«60» 75	«50» 60
Мокрый	-	Св. 75	Св. 60

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

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 – 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

Центральное отопление.

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы (или колпачок). Вращая головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать

или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой (если предусмотрены) и терморегуляторы (или колпачок).

В соответствии с ГОСТ 30494-96 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.", СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в данной таблице:

Наименование помещений	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
	-ная	-мая	-ная	-мая	-ная	-мая	-ная	-мая
Холодный период года								
Жилая комната	21 - 23	20 - 24	20 - 22	19 - 23	45 - 30	60	0,15	0,2
Кухня	19 - 21	18 - 26	18 - 20	17 - 25	Н/Н (*)	Н/Н	0,15	0,2
Туалет	19 - 21	18 - 26	18 - 20	17 - 25	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Ванная, совмещенный санузел	24 - 26	18 - 26	23 - 27	17 - 26	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Межквартирный коридор	18 - 20	16 - 22	17 - 19	15 - 21	45 - 30	60	0,15	0,2
Кладовые	16 - 18	12 - 22	15 - 17	11 - 21	Н/Н	Н/Н	Н/Н	Н/Н
Теплый период года								
Жилая комната	22 - 25	20 - 28	22 - 24	18 - 27	60 - 30	65	0,2	0,3
(*) Не нормируется								
Примечание:								
Холодный (отопительный) период года – период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.								
Теплый период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.								

Для соблюдения нормативной температуры воздуха в жилых помещениях, температура воды, подаваемой в отопительную систему должна соответствовать данным приведенным в справочнике по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.

Температура воды, подаваемой в отопительную систему, по графику 95-70 °С, при температуре воздуха внутри помещений 20 °С:

Расчетная температура наружного воздуха, °С	Текущая температура наружного воздуха, °С											
	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30	-35	-40	-45
-40	37,0	43,7	50,1	56,2	62,1	67,9	73,5	79,0	84,4	89,8	95,0	-

Температура воды, подаваемой в отопительную систему, по графику 105-70 °С, при температуре воздуха внутри помещений 20 °С:

Расчетная температура наружного воздуха, °С	Текущая температура наружного воздуха, °С											
	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30	-35	-40	-45
-40	39,0	46,6	53,9	60,8	67,5	74,1	80,5	86,7	92,9	99,0	105,0	-

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

Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

Внимание:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в цокольном этаже здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С (соответствовать нормативным документам).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в цокольном этаже установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, вентиль для подключения стиральной машины и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

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

Внутренняя сеть канализации доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через отверстия для ревизии.

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

Работы по устройству горизонтальной разводки от вертикальных стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, установке санфаянса и т.д. в квартире выполняются собственником квартиры и должны быть предъявлены для осмотра представителям управляющей компании.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание:

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

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

Лифты.

Лифт – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим.

Внимание!

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Необходимо жестко соблюдать требования правил эксплуатации и безопасности указанные в кабине лифта, при возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации.

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома.

Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Внимание!

Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы.

Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.

Не допускается, в первые два года эксплуатации, располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен – «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).

Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

Основные понятия.

Первичные средства пожаротушения – переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.

Пожарный извещатель – техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.

Система пожарной сигнализации – совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста.

Эвакуационный выход – выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.

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

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

Обеспечение пожарной безопасности.

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

– *Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.* В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие электрощитовую, тамбур-шлюз, лестничную клетку и лифтовой холл;

– *Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.* Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. Эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл и лестничную клетку а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющий лоджии через люки до уровня 4-го этажа (в соответствии с проектом);

– *Первичных средств пожаротушения.* В жилых домах до 10 этажей, холодный водопровод совмещает функции хозяйственно-питьевого и пожарного назначения;

– *Систем оповещения и управления эвакуацией людей о пожаре (СОУЭ).* Проектом предусматривается оборудование объекта системой оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) 2-го типа. В качестве звуковых оповещателей применяются оповещатель ООПЗ-12. Запуск оповещателей производится от прибора С2000-КПБ. В качестве световых оповещателей применяются оповещатели Молния-12 (таблички «ВЫХОД»), которые в нормальном режиме горят, а в режиме «сработка» начинают мигать.

– *Систем автономной пожарной сигнализации.* Проектные решения для обеспечения квартир системой сигнализации о пожаре, предусматривают установку во всех помещениях каждой квартиры (кроме туалетов и ванной комнаты) пожарных автономных дымовых оптикоэлектронных извещателей типа ИП 212-112. Извещатели предназначены для обнаружения пожара в помещениях зданий и сооружений и оповещении людей о пожаре. Извещатели предназначены для круглосуточной непрерывной работы от внутреннего источника питания напряжением (батарея 6F22, типа «Крона»), в диапазоне температур от минус 10 до 55°C, относительной влажности 95% при 35°C. Замену элементов питания в автономных оптикоэлектронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом. На путях эвакуации предусмотрена установка оповещателей световых «Выход» Молния-220 РИП. Предназначен для обозначения эвакуационных путей на лестничных клетках. Световой блок оповещателя выполнен на светодиодах и не требует текущего обслуживания. Напряжение питания – от сети переменного тока 220 В. Время работы прибора от встроенного источника резервного электропитания в дежурном режиме – не менее 8 часов. Степень защиты – IP51. Потребляемая мощность в рабочем режиме – 1Вт.

Внимание!

Не допускается снимать тепловые пожарные извещатели в квартирах, т.к. нарушается целостность пожарной сигнализации, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.

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

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

6. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР. УСТАНОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ НА ФАСАДАХ И КРОВЛЕ ЗДАНИЯ.

На момент сдачи объекта отделка стен, потолков и полов квартир будет выполнена в черновом исполнении. Декоративно-художественная и цветовая отделка интерьеров выполняется собственниками помещений по индивидуальным дизайн-проектам.

Отделка внутренних монолитных стен лестничных клеток и общих коридоров – выравнивание стен составами на гипсовой основе с последующим шпатлевание (Ротбанд, Vetonit LR Plus) общей толщиной до 1 см с последующей окраской в светло-бежевый цвет. Отделка пола лестничных клеток и общих коридоров – керамогранит по слою клея. Отделка потолка – окраска водоэмульсионными составами по подготовленной поверхности.

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

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

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

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

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

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет со дня приемки жилого дома в эксплуатацию, также гарантийные сроки приведены в приложении №1.

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

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом – изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 1 год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

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

Приложение №1

Вид работы	Гарантийный срок	
	Работа	Материалы
Монтажные работы	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли	5	5
Отделка фасада	3	3
Отделка (тамбуров, лестничных клеток, лифтовых холлов, межквартирных коридоров)	2	2
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: водосчетчики, смесители, умывальники, раковины, ванны)	1	1
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка)	1	-
Пластиковые окна, балконные двери	2	2
Остекление лоджий (роллы)	2	2
Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)	2	2
Электросчетчики	2	5
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	2	2
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	2	2
Элементы благоустройства	2	2
Малые архитектурные формы	2	2

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

Сантехнические работы:

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

Электромонтажные работы:

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

Отделочные работы:

- работы по улучшению отделки квартир;
- оштукатуривание стен, потолков, откосов;
- окраска потолков, откосов, оконных и дверных коробок;
- окраска лоджий, этажерок балконов изнутри;
- оклейка стен и потолков обоями;
- ремонт и облицовка стен ваннных комнат, туалетов, кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
- то же, полов;
- окраска отопительных приборов, труб центрального отопления, водопровода, канализации.

Столярные и стекольные работы:

- ремонт и замена оконных заполнений;
- ремонт и замена дверных заполнений;
- смена неисправных дверных ручек и замков;
- укрепление дверных и оконных коробок;
- ремонт конструкций полов*;

- ремонт конструкций перегородок*;
- замена и ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ);
- циклевка паркетных полов;
- вставка стекол.

Переоборудование и перепланировка:

Работы по переоборудованию и перепланировке жилых помещений согласно утвержденным в установленном порядке проектам.

* Выполняются на основании письменного разрешения собственника здания.