

Свердловская область  
г. Екатеринбург,  
620016  
ул. АМУНДСЕНА, Д. 118А

## **Инструкция по эксплуатации квартиры и общедомового имущества**

АО «ЮИТ УРАЛСТРОЙ»  
2016

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	5
2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ.....	5
3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.....	6
3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства.....	6
3.2. Правила содержания квартир и общественных помещений.....	7
3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	9
4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА.....	12
4.1. Состав общего имущества.....	13
4.2. Лестничные клетки.....	15
4.3. Лифт.....	16
4.4. Придомовая территория общего пользования.....	16
4.4.1. Детские и спортивные площадки.....	17
4.4.2. Зеленые насаждения, газоны.....	17
4.4.3. Пешеходные дорожки.....	18
4.4.4. Хранение автотранспорта.....	18
4.4.5. Наружные стены (фасад).....	19
4.4.6. Дополнительное оборудование фасадов.....	20
4.4.7. Устройство и оборудование входов.....	20
5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР.....	20
5.1. Окна, балконные двери, витражи.....	20
5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций.....	22
5.1.2. Фурнитура.....	23
5.1.3. Водоотводящие каналы.....	24
5.1.4. Уплотнители.....	24
5.1.5. Балконные пластиковые двери.....	24
5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон.....	25
5.2. Стены, пол, потолок.....	25
5.2.1. Внутренние стены.....	25
5.2.2. Перегородки.....	25
5.2.3. Перекрытия.....	26
5.2.4. Полы.....	26
5.3. Лоджии.....	27
5.4. Ванная комната.....	27
6. ВЕНТИЛЯЦИЯ.....	28
7. ОТОПЛЕНИЕ.....	29
8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ .....	30
8.1. Общая информация.....	30
8.2. Водоснабжение.....	31
8.2.1. Полотенцесушитель.....	32
8.2.2. Квартирный учет расхода воды.....	32
8.3. Канализация и водостоки .....	35
8.4. Электрооборудование.....	36
8.4.1. Общая информация.....	36
8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин.....	39
8.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение.....	40
8.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика).....	40
8.4.5. Техническое обслуживание счетчика.....	41
8.4.6. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения.....	41

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ.....	42
9.1. Требования пожарной безопасности.....	42
9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств.....	42
9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности.....	43
9.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.....	47
9.1.4. Автоматический пожарный сигнализатор.....	49
9.1.5. Меры профилактики пожаробезопасности.....	49
9.2. Правила гражданской обороны.....	49
9.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны.....	49
9.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны.....	50
9.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны.....	50
9.2.4. Сигнал общей тревоги.....	51
9.3. Контроль доступа (домофонная связь).....	52
9.3.1. Назначение системы.....	52
9.3.2. Возможности системы.....	52
9.3.3. Эксплуатация системы.....	52
9.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время.....	52

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые жильцы, мы создали инструкцию «Информация для жильцов ЮИТ ДОМ» специально для Вас. В ней Вы найдете информацию о застройщике, описание строительных конструкций и инженерного оборудования, а также правила содержания квартир и общественных помещений.

Инструкция очень удобна для лиц, проживающих в квартире, а также в том случае, если Вы решите ее продать.

В случае переезда на новое место жительства, инструкция «Информация для жильцов ЮИТ ДОМ» со всеми документами на стационарное инженерное оборудование, установленное в квартире должна быть оставлена в квартире.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1. Фирменное наименование (наименование) юридического лица	Акционерное общество «ЮИТ Уралстрой»
1.2. Место нахождения юридического лица	620017, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Красных командиров, 23 <b>Главный офис продаж:</b> 620142, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 51, офис 304
1.3. Режим работы застройщика	Понедельник – пятница с 8:30 до 17:30 Перерыв на обед с 12:00 до 13:00 <b>Главный офис продаж открыт ежедневно:</b> Понедельник – пятница с 8:30 до 19:00 Суббота с 10:00 до 16:00 Без перерывов
1.4. Телефон, факс, электронная почта застройщика	Тел./факс: +7 (343) 367-71-72; 367-71-50 E-mail: yituralstroj@yit.ru <b>Главный офис продаж:</b> Тел./факс: +7 (343) 367-70-90; 286-05-05
2. Информация о государственной регистрации застройщика	Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Орджоникидзевскому р-ну г. Екатеринбурга 8 ноября 2006 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1069673068717 Свидетельство серии 66№ 005387026
3. Информация о постановке застройщика на учет в налоговом органе	Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Орджоникидзевскому р-ну г. Екатеринбурга 8 ноября 2006 года Присвоен ИНН/КПП 6673150882 / 667301001 Свидетельство серии 66 № 004042000
4. Информация об учредителях (участниках) застройщика	«Тортум Ою АБ» (юридическое лицо, созданное по законодательству Финляндии, зарегистрированное в Торговом реестре Национального совета Финляндии по патентам и регистрации 11 декабря 1997 г. (зарегистрировано в Торговом реестре за

	№ 724.308, идентификационный код предприятия 1475287- 9), расположенное по адресу: Панунтие 6, 00620, Хельсинки, Финляндия, доля в уставном капитале Общества – 99,946 %
5. Информация о лицензии застройщика	<p>Свидетельство о допуске № 0150674, регистрационный № 0158.02-2010-6673150882-С-103 от 30 августа 2012г. Свидетельство выдано некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Гильдия строителей Урала» на основании Решения Совета НП «саморегулируемая организация «Гильдия Строителей Урала», протокол № 16/2012 от 30 августа 2012 г.</p> <p>Начало действия 30.08.2012г. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия. Свидетельство выдано взамен ранее выданного от 23 декабря 2010г. № 0158.01-2010-6673150882-С-103</p>

### 3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

Все работы в квартире должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий, и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

#### 3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства

- Составляет 5 лет.
- Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- Распространяется на несущие конструкции здания.
- На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.
- Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное общедомовое оборудование, входящее в состав объекта строительства, составляет три года.

Гарантийные обязательства Заказчика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами.

Если в период данного срока возникает гарантийный случай, то дольщик оформляет заявление в письменном виде и направляет застройщику. Решение по определению гарантийного случая происходит при участии сторон договора и подтверждается заключением специалистов в данной сфере деятельности.

### 3.2. Правила содержания квартир и общественных помещений

(из «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)

1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями<sup>1</sup>.

Таблица 1

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20–22	18–24 (20–24)	45–30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже	21–23	20–24 (22–24)	45–30	60	0,15	0,2
	Кухня	19–21	18–26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19–21	18–26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная комната, совмещенный санузел	24–26	18–26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для учебных занятий и отдыха	20–22	18–24	45–30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18–20	16–22	45–30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16–18	14–20	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16–18	12–22	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22–25	20–28	60–30	65	0,2	0,3

<sup>1</sup> В соответствии с требованиями п. 3.4 ГОСТ 30494–96. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1.

\* НН – не нормируется

*Примечание:*

– *Обслуживаемая зона помещения (зона обитания) – пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии 0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.*

– *Микроклимат помещения – состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.*

– *Оптимальные параметры микроклимата обеспечивают нормальное тепловое состояние организма и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении.*

– *Допустимые параметры микроклимата могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.*

– *Холодный период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха 8°C и ниже.*

– *Теплый период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.*

– *Радиационная температура помещения – осредненная по площади температура внутренних поверхностей ограждений помещения и отопительных приборов.*

– *Результирующая температура помещения – комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.*

– *Скорость движения воздуха – осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.*

2. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять или покрывать гидроизоляционными материалами.

**3. ВНИМАНИЕ! Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.**

**4. ВНИМАНИЕ! Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.**

5. Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), выполняется собственником принадлежащего ему помещения. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования;

На основании требований части 2 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации: «В случаях, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных



причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

### 3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию<sup>2</sup> по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

#### Виды переустройства и перепланировки:

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. 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<sup>3</sup>.

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

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.**

#### Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых 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 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;

<sup>2</sup> Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ (РД-11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128).

<sup>3</sup> Технический паспорт жилых помещений – документ, содержащий техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 Жилищный кодекс Российской Федерации).



- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

**ВНИМАНИЕ!** 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, не допускаются.

**ВНИМАНИЕ!** Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Перепланировки и переоборудования помещений квартир должны согласовываться с Управляющей компанией на основании разработанных компетентными организациями проектов.

Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

– заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;

– правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

– подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

– технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

– согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

– заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в

получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

#### Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

– непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;

– представления документов в ненадлежащий орган;

– несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

#### Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

#### Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта

переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 порядке 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.

#### **4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА**

При приватизации жилья мы получаем в собственность не только внутреннее пространство квартиры вместе с внутриквартирными инженерными коммуникациями, сантехникой и элементами отделки. По закону мы также получаем долю в праве общей долевой собственности на общее имущество дома.

## 4.1. Состав общего имущества

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- лестницы, предназначенные для эвакуации, типов: 1 – внутренние, размещаемые в лестничных клетках; 2 – внутренние открытые; 3 – наружные открытые;

- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, в том числе:

- обычные лестничные клетки типов: Л1 – с остекленными или открытыми проемами в наружных стенах на каждом этаже; Л2 – с естественным освещением через остекленные или открытые проемы в покрытии;

- незадымляемые лестничные клетки типов: Н1 – с входом в лестничную клетку с этажа через наружную воздушную зону по открытым переходам, при этом должна быть обеспечена незадымляемость перехода через воздушную зону; Н2 – с подпором воздуха в лестничную клетку при пожаре; Н3 – с входом в лестничную клетку с этажа через тамбур-шлюз с подпором воздуха (постоянным или при пожаре);

- пожарные лестницы, предусмотренные для обеспечения тушения пожара и спасательных работ, типов: П1 – вертикальные; П2 – маршевые с уклоном не более 6:1;

- лифты;

- лифтовые и иные шахты;

- лифтовые холлы;

- коридоры;

- колясочные;

- чердаки;

- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);

- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборочные емкости и стволы мусоропроводов).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, капитальные гаражи, гаражи-стоянки боксового типа, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая:

- из вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- электрических установок систем дымоудаления;
- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в том числе:
  - систем диспетчеризации и автоматизации;
  - системы пожарной сигнализации;
  - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
  - системы охранно-тревожной сигнализации;
  - системы контроля и управления доступом;
  - системы охранного телевидения;
  - системы эфирного и кабельного телевидения;
  - системы структурированной кабельной сети (СКС);
  - системы телефонной и дистанционной связи;
  - системы управления парковкой;
  - других слаботочных систем;
- грузовых, пассажирских и пожарных лифтов;
- устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11 настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.



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

12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

## 4.2. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборочные емкости и стволы мусоропроводов), кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. В зданиях высотой более 15 м указанные двери, кроме квартирных, должны быть глухими или с армированным стеклом.

На лестничных клетках установлены двери с приспособлениями для самозакрывания и с уплотнением в притворах, кроме дверей, ведущих в квартиры или непосредственно наружу.

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах. Двери этих помещений, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрывание при пожаре.

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).

**ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.**

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

**ВНИМАНИЕ! В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы, кроме шкафов для**

коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток, предусматривать выходы из грузовых лифтов и грузовых подъемников, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

**ВНИМАНИЕ!** В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения, кроме помещения охраны, а в незадымляемых лестничных клетках допускается предусматривать только приборы отопления.

В здании предусмотрены выходы на кровлю из лестничных клеток непосредственно или через чердак (за исключением теплого) либо по наружным открытым или по наружным пожарным лестницам.

Управляющая компания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

### 4.3. Лифт

Ваш жилой дом оборудован лифтами KONE<sup>4</sup> разной грузоподъемностью. Просим вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

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

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на уловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными сверху и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Ждите спокойно, не паникуйте!

**ВНИМАНИЕ!** Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

---

<sup>4</sup> <sup>4</sup> KONE — финская компания, специализирующаяся на производстве лифтов, кранов, эскалаторов, траволаторов и пассажирских подъемников, была основана в Хельсинки 27 октября 1910 года. Сегодня корпорация KONE успешно работает более чем в 100 странах.

Пассажирские лифты KONE («Коне») отличаются:

- высоким уровнем безопасности лифтового оборудования, соответствующим европейским стандартам;
- интерактивным дизайном купе кабин лифтов;
- новейшими технологиями;
- грамотным управлением пассажиропотоком.



## 4.4. Придомовая территория общего пользования

### 4.4.1. Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок. Летом в сухую погоду поверхности площадок и травяной покров рекомендуется поливать за 20 минут до начала спортивных занятий. Зимой площадки очищать от снега и льда.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

**ВНИМАНИЕ! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специально отведенном или другом месте.**

### 4.4.2. Зеленые насаждения, газоны

**ВНИМАНИЕ! Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить.**

Свежепосеянный газон также нужно беречь.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом – можно повредить растения.

**ВНИМАНИЕ! Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.**

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией или на договорных началах – специализированной организацией.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
- не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке со строгим соблюдением агротехнических условий;
- во всех случаях рубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;
- при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;
- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

**ВНИМАНИЕ! На озелененных территориях запрещается:**

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;

- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

#### **4.4.3. Пешеходные дорожки**

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

#### **4.4.4. Хранение автотранспорта**

Пожалуйста: 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.

Существует несколько видов хранения индивидуальных автотранспортных средств, в том числе:

- постоянное хранение в капитальных гаражах подземного, подземно-надземного или наземного одно- и многоэтажного типа, которые могут быть отдельно стоящими, встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными к зданиям иного назначения;
- долговременное хранение в гаражах-стоянках боксового типа, которые с учетом особенностей рельефа могут быть как одноэтажные, так и двухъярусные, или на открытых охраняемых стоянках;
- кратковременное хранение на гостевых автостоянках, в зонах платной парковки автотранспорта.

На территории жилых кварталов объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта могут размещаться ниже и выше уровня земли, состоять из подземной и надземной частей (подземных, заглубленных и наземных гаражей), пристраиваться к зданиям другого назначения или встраиваться в них, в том числе

располагаться под этими зданиями в подземных, подвальных, цокольных или в первых надземных этажах, а также открыто на кровле зданий.

**ВНИМАНИЕ!** Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ. **Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП, ТП (Блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.**

**ВНИМАНИЕ!** Автостоянки для автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, встраивать в здания, пристраивать к ним, а также располагать ниже уровня земли не допускается.

**ВНИМАНИЕ!** Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

**ВНИМАНИЕ!** На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в гаражах-стоянках не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов.

**ВНИМАНИЕ!** Запрещаются парковки автотранспорта 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.

#### **4.4.5. Наружные стены (фасад)**

Для наружных несущих стен принят монолитный железобетон толщиной от 250 до 500 мм из бетона марки БСГ В25, В 30. Наружные ненесущие стены выполнены из газозолобетонных блоков толщиной 400 мм с наружной теплоизоляцией в составе фасадной системы. Фасадная система «БИТЕКС В1», «ВИТЕХ В1» – комплект материалов и изделий, состоящий из утеплителя – минераловатных или пенополистирольных плит, клеевого состава для приклеивания плит утеплителя к основанию, дюбелей тарельчатых для крепления плит утеплителя, базового штукатурного слоя, деталей примыкания системы к строительному основанию и проёмам, архитектурных элементов фасада.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе кондиционирования, рекламных изделий и т.п. не должно нарушать целостности наружного утепляющего или внутреннего слоев кладки на всю их толщину во избежание ухудшения тепломеханических качеств утеплителя.

При устройстве кондиционирования или размещения рекламных и информационных материалов данных видов работ необходимо придерживаться норм и правил, установленных управляющей компанией и администрацией города Екатеринбурга.

При эксплуатации возможно появление волосяных усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен из разнородных материалов, которые ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при кладке и оштукатуривании. Возможно появление трещин горизонтального направления в верхних частях стен и перегородок (узел имеет деформационный материал) при наличии кратковременных процессов осадения фундаментов и изменении нагрузки на ригели, балки или плиты перекрытия.

#### **4.4.6. Дополнительное оборудование фасадов**

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

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

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- таксофоны;
- почтовые ящики;
- часы;
- банкоматы;
- кабельные линии, пристенные электрощиты.

Общими требованиями к размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий и сооружений являются:

- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определенных местах;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- безопасность для людей;
- комплексное решение размещения оборудования;
- размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.

#### **4.4.7. Устройство и оборудование входов**

Управляющая компания обязана систематически очищать от снега и наледи наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

В многоквартирных домах (10 этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки имеют автоматические доводчики без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю отвечают установленным требованиям.

## **5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР**

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

### **5.1. Окна, балконные двери, витражи**

В проемы наружных стен устанавливаются окна и балконные двери ПВХ. Монтажные швы примыкания окон и балконных дверей утеплены монтажной пеной, защищены гидроизоляционным и пароизоляционным слоями.. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе, что приведет к потере его эксплуатационных качеств.

Защитную окраску откосов следует периодически восстанавливать, тщательно очищая старую краску.

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 выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, 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.

Правильное проветривание помещений:

- по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5–10 минут;
- в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно по возможности 2–3 раза в день на 10 минут.

Замена оконных блоков и их фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, имеющими лицензию на проведение такого вида работ. Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон и балконных дверей следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами. Поврежденную и отслоившуюся по периметру проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной порог с необходимым зазором между дверью и стеной.

Уплотняющие резиновые уплотнители в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует обрабатывать специальными составами для смягчения и восстановления эластичности один раз в полгода и заменять каждые 6 лет.

Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

### **Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей**

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

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

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

- Закрывайте большие оконные створки уходя из квартиры, а также на ночь.

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

- При сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор. Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности!!! При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы



отопления и другие предметы. Рекомендуется для мытья остекления балконов и лоджий с откатными створками привлекать специализированные организации. Стеклоочистители рекомендуются мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

**ВНИМАНИЕ!** Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию.

**ВНИМАНИЕ!** В раздвижных конструкциях витражей используется щеточный уплотнитель, и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа). В холодный период не рекомендуется осуществлять проветривание помещений квартиры через открытую балконную дверь при закрытых створках остекления балкона. При этом тёплый воздух в первую очередь заполнит помещение балкона и в виде конденсата осядет на внутренних поверхностях балкона с последующим преобразованием в лёд. Смещение «точки росы» может привести к образованию влаги и льда во внутреннем пространстве алюминиевого профиля, что способствует его деформации и разрушению креплений в сборке.



**ФОТО № 1**

Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, оконной коробки и уплотнителя.

Более подробные рекомендации по эксплуатации светопрозрачных конструкций, можно найти в прилагаемых к изделиям паспортах производителей и обобщенной инструкции разных фирм-изготовителей (см. ниже).

### **5.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций**

#### **• Общие положения**

Требования настоящей Инструкции должны выполняться при эксплуатации оконных и балконных дверных блоков (далее – изделия) из древесины, пластмасс и металлических сплавов для общественных, производственных и вспомогательных зданий с сухим и нормальным влажностным режимом помещений.

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

Тип, количество и место расположения петель и запирающих приборов в изделии соответствует рабочей документации и рассчитаны с учетом веса и размеров открываемых элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Поливинилхлоридные профили имеют гигиеническое заключение органов Роспотребнадзора и не оказывают вредного влияния на организм человека.

Смонтированные изделия соответствуют требованиям нормативно-технических документов и проектной документации и являются безопасными в эксплуатации и обслуживании в течение установленного срока службы.

• *Эксплуатация изделий*

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

**ВНИМАНИЕ!** Не размещайте на подоконниках, на внутреннем стекле стеклопакета тёмные предметы, способствующие повышенному теплопоглощению (телевизоры, оргтехнику, папки-файлы, постеры и т.д.). Это может привести к нагреванию поверхности внутреннего стекла в месте их размещения и как следствие появление трещин из-за неравномерного нагрева и расширения хрупкого материала.

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +30 °С и относительная влажность не более 60 %. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

**ВНИМАНИЕ!** При эксплуатации стекла не допускаются:

- касание или удары стекол твердыми предметами.
- протирать стекла жесткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения.
- очистка сухого стекла жесткими щетками без подачи смывающей жидкости.
- длительное присутствие влаги на поверхности стекла.

### 5.1.2. Фурнитура

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запирания, закрывания и обеспечения функционирования оконных и дверных блоков, отрегулированы.

Поворотная и (или) поворотно-откидная фурнитура обеспечивает открывание створок в двух плоскостях, а для зимы — микропроветривание через тонкую щель для исключения сквозняков.

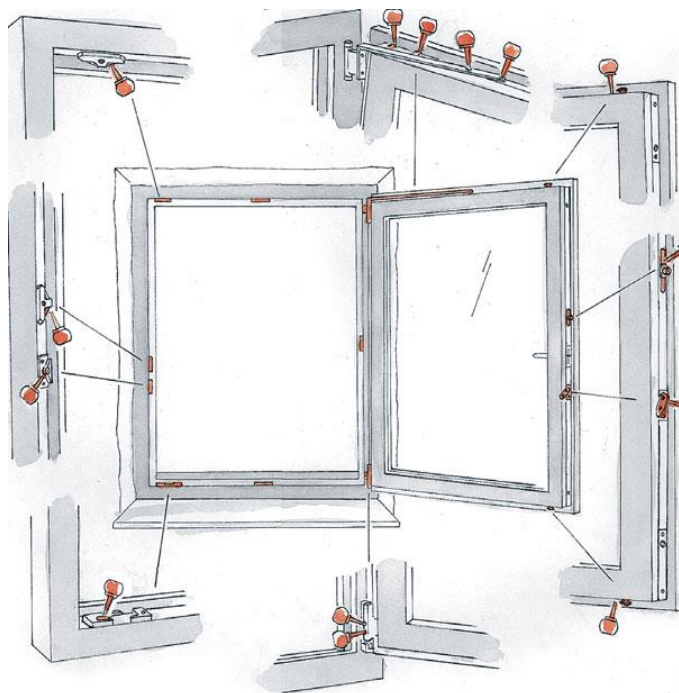


Рисунок 1



Подвижные детали (механизмы) изделий должны перемещаться без заеданий. При необходимости следует выполнять смазку изделий (рис. 1). В качестве смазывающего вещества используют силиконовый спрей (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»).

**ВНИМАНИЕ! Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.**

### **5.1.3. Водоотводящие каналы**

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от грязи.

### **5.1.4. Уплотнители**

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, то есть сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и воду, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью, смоченной силиконовым спреем (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»). После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

**ВНИМАНИЕ! В раздвижных конструкциях витражей используется щеточный уплотнитель, и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа). При передаче квартиры в собственность производится окончательная регулировка створок и механизмов запираения. Последующие регулировки выполняются собственником самостоятельно, а при невозможности это сделать привлекаются специалисты Управляющей компании или организаций, имеющих разрешение на выполнение данных работ.**

### **5.1.5. Балконные пластиковые двери**

Балконные пластиковые двери не подвержены коррозии, обладают долговечностью и имеют те же преимущества, что и оконные конструкции из ПВХ. Пластиковые двери не требуют дополнительной покраски и отделки, способны длительное время сохранять свои свойства, обеспечивая легкое и плотное открывание и закрывание.

В балконных дверях из металлопластиковых профилей используется качественная и надежная фурнитура, которая обеспечивает надежный и легкий ход при открывании и закрывании пластиковой двери.

Современные технологии производства позволяют обеспечивать долговечность, высокое качество дверей, а также решения любой сложности и цветовой гаммы.

На балконные двери устанавливается аналогичная оконная фурнитура, которая обеспечивает прижим рамы и створки по периметру (производители предусматривают три режима работы фурнитуры, зимний, летний и нейтральное положение, в зависимости от требуемого для комфорта) и тем самым идеально защищает помещение от непогоды. Установление режима степени прижатия возможно производить самостоятельно.

Нельзя допускать физических нагрузок на двери, они могут повредиться. Также нужно следить, чтобы дверь всегда плотно прижималась к дверной раме при закрытии. Для балконных и входных дверей это особенно важно.

Все зависит от вас: если будете соблюдать эти простые правила, двери надежно будут выполнять свои функции и прослужат долго.

### **5.1.6. Инструкции по эксплуатации окон**

#### **Фиксация створки при открывании**

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

#### **Открывание и закрывание запорных механизмов**

При открывании створок окна необходимо соблюдать правила открывания и закрывания запоров. Прежде чем открыть окно, следует убедиться, что все запорные механизмы открыты. Если рама по какой-либо причине не будет открываться равномерно, существует опасность излома стекла. Гарантия на окна, как правило, не распространяется на повреждение стекла. Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.

При открывании окон шириной более 1500 мм всегда используйте специальную опору для мытья окон или т.п.

**ВНИМАНИЕ! В гарантийный период – 1 (один) год после передачи по акту в собственность помещений – при обнаружении дефектов светопрозрачных конструкций необходимо обратиться в Управляющую компанию для их осмотра и при необходимости регулировки. Не допускается самостоятельное снятие створок, стеклопакетов, фурнитуры и элементов изделий.**

## **5.2. Стены, пол, потолок**

### **5.2.1. Внутренние стены**

Внутренние несущие стены жилых этажей выполнены из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Во внутренних монолитных стенах, в кладке перегородок в штрабах и под штукатуркой выполнена разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей).

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания:

- для жилых помещений квартир температура +20 °С при влажности 50–55 %;
- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18 °С при влажности 55–60 %.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить данные трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.

### **5.2.2. Перегородки**

Перегородки выполнены из пустотелого кирпича М100 на растворе М100 (для санузлов), силикатных блоков толщиной 100 мм на клею М100 (для межкомнатных перегородок) с армированием кладочной сеткой либо армирующей полимерной лентой. По перегородкам под штукатуркой выполнена скрытая разводка сетей электроснабжения и радиофикации, поэтому все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр. следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений. Сквозные трещины в перегородках, а также по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить клеями, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон гипсовыми растворами. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

### **5.2.3. Перекрытия**

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона марки БСГ В25 толщиной 220 мм. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) – 150 кг/м<sup>2</sup>, расчетной – 195,0 кг/м<sup>2</sup>. Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле бетона заранее предусмотрены каналы из трубок ПВХ. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены при проведении бетонирования или выполняются неразрушающим методом (сверление разнокалиберными бурами).

**ВНИМАНИЕ! Всё чаще при отделке потолков используются натяжные потолки разных производителей. Следует обратить внимание на рекомендуемые расстояния от существующей плиты перекрытия до натяжного потолка. При монтаже наружных стен из лёгких бетонных блоков (твинблок, газозоблок, пенополистирол) в монолитных домах к устройству принят верхний узел примыкания наружных и внутренних стен к плите перекрытия или ригелю. Размер данного узла составляет до 50 мм по высоте, выполняется с использованием сжимаемого материала (вилатерм, порилекс, монтажная пена). Снаружи оштукатурен фасадным клеем и закрыт фасадом, изнутри оштукатурен смесями для внутренней отделки. Удерживающие свойства данного узла на вырывание крепежных изделий очень слабые поэтому, если возникает необходимость установки гардин максимально близко к потолку, то следует использовать потолочные крепления. В подобном случае с устройством натяжного потолка возможен вариант с использованием фальшригеля из гипсокартона (багет).**

### **5.2.4. Полы**

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостям отделочных работ. Для жилых помещений выполнена черновая стяжка, в теле которой по проекту размещены коммуникации отопления и электроснабжения и отмечены в исполнительной съемке квартирной прокладке труб отопления и кабельных линий. Для обеспечения прочности и долговечности такого рода полов и устранения допустимых СНиП горизонтальных отклонений, для дальнейшего устройства

чистового напольного покрытия рекомендуется последующее устройство наливных самовыравнивающихся стяжек толщиной ориентировочно 7 мм.

**ВНИМАНИЕ! В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия. Возможно появление трещин на потолках в месте сопряжения монолитных участков и пустотных плит, в зоне рустов (место стыков пустотных плит перекрытия), поэтому не следует выравнивать русты в один уровень потолка и наклеивать обои, необходимо понаблюдать за процессами усадки.**

### 5.3. Лоджии

Проектом предусмотрены следующие конструкции лоджий: перекрытия лоджий – монолитный железобетон неразрывно связанный с перекрытием всего этажа толщиной 220 мм, ограждения – кирпичные толщиной 120 мм, армированные с дополнительным усилением и стойками опор.

Остекление выполнено из алюминиевого профиля с откатными створками и одинарным остеклением толщиной 5 мм, одно стекло из которых является путем для доступа служб спасения снаружи по приставным пожарным лестницам и эвакуации при возникновении чрезвычайных ситуаций. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на пол лоджии и балконов – 150 кг/м<sup>2</sup>, расчетной – 195 кг/м<sup>2</sup>. Так как проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, цветочные ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений лоджий и балконов.

При эксплуатации не допускается:

- размещение на лоджиях и балконах тяжелых вещей;
- захламление;
- самовольная замена конструкций остекления и т. д., портящее внешний вид здания и нарушающее нормальную эксплуатацию лоджий и балконов;
- самовольная установка козырьков, эркеров и застройка межбалконного пространства.

На внутренней и внешней сторонах ограждения лоджии не предусмотрена установка оборудования кондиционирования воздуха.

### 5.4. Ванная комната

Если в ванной комнате много пользуются водой и в ней постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, что значительно повышает риск появления протечек и плесени. Но этого можно избежать, если вы будете следовать нашим советам.

*Как бороться с влажностью в ванной комнате*

- Старайтесь умываться быстро, не лейте воду впустую.
- После душа очищайте поверхности от влаги при помощи специальной резиновой щетки, используйте напольный трап.
- Если вы сушите белье в ванной комнате, выбирайте стиральную машину с отжимом 1000 или более оборотов/мин.
- Лучше не сушить в ванной комнате большое количество белья.
- Если не хватает мощности штатного водяного полотенцесушителя, то при необходимости приобретите электрический полотенцесушитель – он поможет понизить влажность, образуемую при сушке белья.

Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка стен и пола, а также межплиточные швы должны быть цельными. Если пол

в ванной комнате покрыт линолеумом, то швы должны быть выполнены герметично, а само покрытие плотно прилегать к основанию. Сантехнические и др. коммуникации в полу и стенах также должны быть выполнены герметично.

## 6. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция жилой части здания предусмотрена естественная вытяжная из помещений санузлов и кухонь. Вентиляционные каналы выполнены из оцинкованной стали и закрыты кладкой из кирпича М100. Вентиляционные каналы имеют выход на технический этаж.

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон. Расчетный режим системы вентиляции с естественным побуждением является температура +5 °С.

Проверка работы вентиляции осуществляется по отклонению пламени горячей свечи: в сторону решетки – работает, без отклонения или от решетки – не работает.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, уменьшать расчетные сечения решеток каналов, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается. При установке кухонной вытяжки важно помнить, что канал должен быть открыт на не менее 75 % от его сечения (ФОТО № 2).



ФОТО № 2

Рекомендуется устанавливать вытяжки с фильтрами, которые могут не соединяться с каналом вентиляции. Квартиры двух верхних этажей укомплектованы электрическими бытовыми канальными вентиляторами на каждый канал. Не рекомендуется установка дополнительных канальных вентиляторов и аналогичных устройств в каналы помещений квартир, где они не предусмотрены расчетами. Так же установка такого оборудования с повышенной мощностью. Это может привести к возникновению обратной тяги (обрушению тяги) одного из каналов и перетокам из квартир, расположенных выше или ниже по Вашим вентиляционным стоякам (ФОТО № 3).





ФОТО № 3

**ВНИМАНИЕ!** Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться рекомендациями инструкции.

## 7. ОТОПЛЕНИЕ

В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления. Горизонтальная разводка от стояков, расположенных в общем коридоре в распределительном шкафу или специально выделенном помещении, до приборов отопления сделана в стяжке чернового пола из полипропиленовой трубы UPONOR в защитной гофре. На приборе отопления размещены терморегуляторы марки Danfos, на подающем стояке отопления имеется возможность размещения квартирного узла учета тепла марки «SANEXT» (как пример см. рис. 2). Теплоснабжение здания осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в подвале жилого дома.



Рисунок 2

Отопительные приборы PURMO монтируются открыто. При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

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

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

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):

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

**ВНИМАНИЕ!** При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления, отключение и запуск собственникам рекомендуется обратиться в управляющую компанию или привлечь специализированную организацию, имеющую разрешение на данные виды работ. Повторно обращаем внимание на недопустимость полного отключения отопления собственниками в помещениях квартиры на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки.

Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии без проведения мероприятий по их утеплению. Необходимо придерживаться требований к ограждающим и несущим конструкциям, фасадам, расчётным параметрам системы отопления, а также - оформлению разрешительной документации.

**ВНИМАНИЕ!** Для снятия показаний прибора учета тепла необходимо ознакомиться с инструкцией, прилагаемой к паспорту изделия и передаваемой собственнику по акту передачи имущества и оборудования квартиры. Прибор имеет заводской номер и рассчитан на длительную работу. Имеет несколько параметров контроля в том числе температура теплоносителя, разница в температуре подающей и обратной магистрали квартиры, текущий объем, количество потребленной энергии за весь период времени с момента установки МВт/ч (MW/h). Последний показатель и есть значение, которое передается для дальнейшего расчета в Управляющую компанию. Разница текущих и предыдущих показаний, умноженная на коэффициент 0,8598, покажет количество Гкал, потребленных за отчетный период.

## 8. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

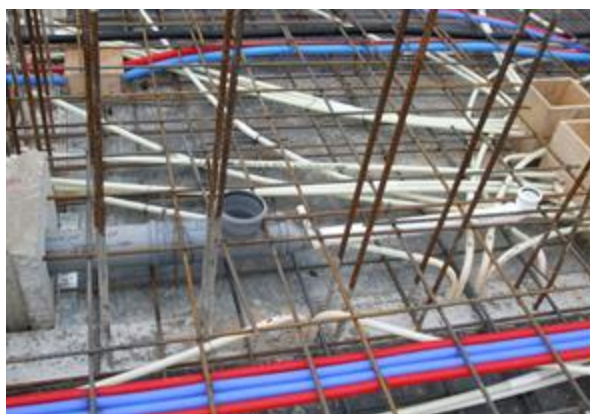
### 8.1. Общая информация

#### Памятка для жильцов:

- О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю УК.
- Для полоскания посуды не используйте проточную воду, просто удаляйте с тарелок остатки пищи, прежде чем мыть их.



- Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.
- Чтобы выявить неисправность сливного механизма унитаза, поместите кусочек туалетной бумаги на заднюю стенку чаши и посмотрите, намокает он или нет?
- Помните, что горячая вода дороже холодной!



**ВНИМАНИЕ!** В конструкциях перекрытий, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций.

**ВНИМАНИЕ!** Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных:

- с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого

оборудования);

- перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо получить в Управляющей компании разрешение на выполнение работ и копии геодезических исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций.

## 8.2. Водоснабжение

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, противопожарного водопровода и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом. В подвальном помещении предусмотрена насосная повысительная станция. Согласно требованиям СНиП 31-01–2003 в квартирах предусматриваются пожарные краны для первичного пожаротушения на ранней стадии укомплектованная пожарным рукавом.

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из стальных водогазопроводных оцинкованных труб. В жилой части смонтированы пожарные стояки с комплектом пожарного оборудования (пожарные краны  $\square 50$  мм для внутреннего пожаротушения с расходом 3 струи по 2,5 л/с, пожарные рукава).

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

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

Сеть горячего водоснабжения – тупиковая с объединенными в секционные узлы стояками с одним циркуляционным стояком в каждом узле. Сеть смонтирована из стальных водогазопроводных оцинкованных труб.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции должны быть заключены в гильзы. Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками типа СХВ-15, СГВ-15. Полотенцесушители подключены к системе горячего водоснабжения. В санитарных узлах подводка к приборам предусмотрена открытой из полипропиленовых труб, что делает систему водоснабжения доступной для осмотра и ремонта.

**ВНИМАНИЕ!**

- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы путём размещения магистралей в составе заливного пола систем ГВС и отопления, заменять диаметры подводок к приборам.
- С целью установки утечек и нерационального расхода воды, необходимо следить за соблюдением расчетного напора, экономно расходовать воду.
- Собственник может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов на импортное оборудование следует производить согласно инструкции на данное оборудование. При решении собственником установить бытовое водонагревательное оборудование для автономного обеспечения ГВС, необходимо предусмотреть обязательное наличие обратного клапана на системе ГВС после вводного вентиля. Место размещение такого оборудования требует наличия достаточно прочного основания, соответствия стен по нагрузке и удобства обслуживания. Важно помнить, что водонагревательное оборудование имеет долгий срок службы и соответственно соединения, которые используются для его подключения так же должны быть выполнены с этим учётом. То есть материалы подводящих трубопроводов следует выбирать из соображений долговечности и безопасности.
- Эксплуатацию счетчиков, кранов, фильтров производить согласно инструкции. Не рекомендуется закрывать несъёмными коробами проходы горизонтальных и вертикальных участков коммуникаций, что препятствует своевременному обнаружению протечек, повреждений и плановым осмотрам систем.
- Периодически (2 раза в год) очищать фильтры грубой очистки на вводах в квартиру.
- При замене отечественной запорной арматуры на импортную, рабочее давление данной арматуры должно соответствовать параметрам отечественной арматуры и качеству по ГОСТу.
- При длительном отсутствии квартиросъёмщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

**8.2.1. Полотенцесушитель**

В ванных комнатах вашего жилого дома предусмотрен водяной полотенцесушитель, предназначенный для обогрева ванных комнат и санузлов, а также для сушки полотенец и других текстильных изделий в этих помещениях.

Водяной полотенцесушитель присоединен к системе отопления или горячего водоснабжения.

Полотенцесушитель рассчитан на эксплуатацию в системе со следующими характеристиками:

- номинальное давление от 0,4 до 0,8 МПа (от 4 до 8 кгс/см<sup>2</sup>);
- максимальное давление 2,5 МПа (25 кгс/см<sup>2</sup>);
- номинальная температура теплоносителя (воды) до 100 °С.

**ВНИМАНИЕ!** При необходимости замены полотенцесушителя его установка в помещении и подключение к системе водоснабжения (отопления) разрешается производить только с согласования Управляющей компании.

**8.2.2. Квартирный учет воды**

В Вашей квартире установлены счетчики горячей и холодной воды СВ-15-Г, предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в

системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения (ФОТО № 4).



**ФОТО № 4**

Принцип работы счетчика состоит в измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием потока протекающей воды. Поток воды попадает в корпус счетчика через входной патрубок, проходит через фильтр и далее поступает в измерительную камеру, внутри которой на твердых опорах вращается крыльчатка, на оси которой установлен магнит ведущей части магнитной муфты. Вода, пройдя измерительную камеру, поступает в выходной патрубок счетчика. Количество оборотов крыльчатки пропорционально количеству протекающей воды.

Эвольвентная форма внутреннего сечения входного и выходного патрубков обеспечивает оптимизацию потока воды, уменьшает потери по давлению. Вращение крыльчатки передается к ведомой части магнитной муфты, установленной в счетном механизме. Счетный механизм отделен от измеряемой среды немагнитной средоразделительной мембраной, герметично зафиксированной специальной прижимной гайкой через уплотнительные прокладки. Магнитная муфта защищена от воздействия внешнего магнитного поля двумя антимагнитными кольцами. Корпус счетчика соединяется со счетным механизмом посредством пластмассового кольца. Счетный механизм, имеющий масштабирующий механический редуктор, обеспечивает перевод числа оборотов крыльчатки в объем измеренной воды в м<sup>3</sup>. Индикаторное устройство счетного механизма имеет восемь роликов и один стрелочный указатель для регистрации объема в м<sup>3</sup> и его долей. Индикаторное устройство счетного механизма имеет звездочку, обеспечивающую повышение разрешающей способности счетчика при его поверке на установках с автоматическим съемом сигнала.

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

#### **Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)**

- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха – от +5 до +50 °С.
- Относительная влажность при температуре +35°С – 80 %.
- Атмосферное давление – от 84 до 106,7 кПа.

- Установка и эксплуатация счетчиков не допускается в местах, где счетчики могут быть погружены в воду.
- Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
- Перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки.
- Перед счетчиками должен быть предусмотрен прямой участок трубопровода 3 Ду, а за ними – не менее 1 Ду.
- На случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили.
- Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.
- При эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации.
- При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок указанный в паспорте фильтра).
- Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.
- Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.
- Межпроверочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – 5 лет (или другой срок указанный в паспорте счетчика).

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

Таблица 2

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотевает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

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

#### Меры безопасности

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

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

### 8.3. Канализация и водостоки

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю постоянно.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные открыто в пределах коридора и далее выпуском в систему квартальной ливневой канализации.

Сеть внутреннего водостока (ливневая канализация), монтируется из стальных электросварных труб. Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока. Между концом патрубка воронки и низом компенсационного раструба должен быть зазор не менее 20 мм.

**Необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и хозяйственно-бытовой канализацией:**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.



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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

**При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.**

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2–3 см) в нижней части дверей.

## **8.4. Электрооборудование**

### **8.4.1. Общая информация**

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники здания относятся ко II категории, кроме аварийного освещения, приборов ОПС, вентиляторов дымоудаления, пожарных насосов и лифтов, которые относятся к I категории.

Питающая сеть выполнена по системе TN-C-S от сети 380/220 В с глухозаземленной нейтралью от РУ-0.4 кВ кабельными взаморезервируемыми вводами. Вводно-распределительные устройства размещаются в помещениях электрощитовых, расположенных на 1-м этаже. Общий учет электроэнергии и учет электроэнергии общедомовых нагрузок осуществляется счетчиками, установленными в отделениях учета ВРУ, с возможностью опломбирования, кроме счетчиков для распределительной панели общедомовых нагрузок, которые установлены в шкафу учета.

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями на каждую квартиру. Однофазный двухтарифный прибор учета электроэнергии квартиры, групповые автоматы на освещение, на розеточные сети и на электроплиту расположены в помещении квартиры в квартирном щите.

Расчетная электрическая нагрузка электроприемников квартир составляет 10 кВт (в том числе на электроплиту – 8,5 кВт).

Ввод в квартиру от этажного распределительного щита выполнен кабелем ВВГнг 3×16 мм в ПВХ трубе в конструкции пола. Групповые сети внутриквартирного освещения выполнены кабелем ВВГнг 3×1,5 мм, розеточные сети – кабелем ВВГнг 3×2,5 мм, электроплиты подключены кабелем ВВГнг 3×6 мм. Линии, питающие розетки для бытовых нужд и электроплиту, защищены дифференциальными автоматами.

В здании предусмотрено устройство рабочего, аварийного освещения (освещение безопасности и эвакуационное), ремонтное освещение от трансформаторов 220/12-36 В. Для подключения электроплит в квартирах предусмотрена розетка 40 А.

Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции предусмотрены следующие защитные меры:

- заземление;
- «быстрое зануление» (TN-C-S сеть с УЗО);
- автоматическое отключение фаз аппаратами защиты при ненормальных режимах, уравнивание потенциалов.

В электроустановках здания выполнено общее заземляющее устройство. В каждой электрощитовой около ВРУ предусмотрена для электроустановок здания главная заземляющая шина (ГЗШ), и к ней присоединены:

- заземляющий проводник;
- защитные проводники;
- проводники главной системы уравнивания потенциалов.

Распределительные сети (стояки) не разрезаются и отпайки к автоматическим выключателям квартир, установленных в этажных щитках, выполняются с помощью ответвительных сжимов.

В поэтажных щитках, для каждой квартиры отдельно, предусматриваются автоматические выключатели защиты. Для защиты людей от поражения электротоком на розеточных группах квартирных щитков предусматривается установка автоматических выключателей с дифференциальной защитой на ток утечки 30 мА.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с вводных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;
- этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями (за исключением внутриквартирных сетей и счетчиков энергии);
- осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в техническом подполье, во встроенных в здание общественных и подсобных помещениях;
- силовых и осветительных установок, автоматизации тепловых пунктов и насосных установок, электрических установок систем дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских и грузо-пассажирских лифтов.

Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.



**ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.**

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкеров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями. Кабели и провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечении заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам, смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется 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.

В вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполненная медными проводами разного сечения, в зависимости от группы потребителей.

**ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:**

- перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования); перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения – необходимо получить в Управляющей компании. Разрешение на выполнение работ и копии геодезических исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций;

- перед выполнением работ связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) – необходимо уточнить в Управляющей компании возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки.

Не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

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

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

**Что можно делать без специалиста**

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно

электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

**ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.**

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампы.

Также вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник обязательно вешайте на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

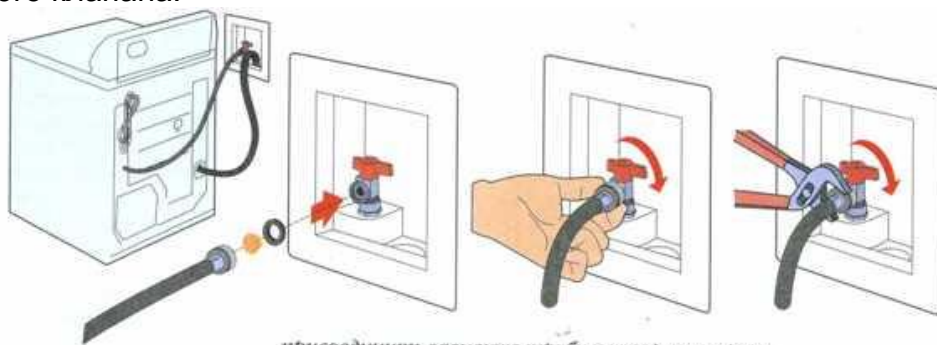
**ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.**

#### 8.4.2. Установка стиральной и посудомоечных машин

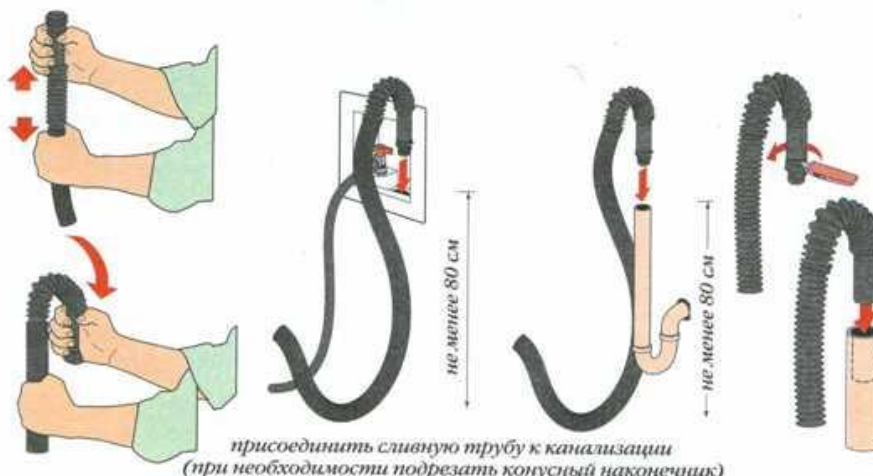
В квартирах стиральную машину обычно ставят в ванную комнату. Для подключения стиральной машины монтируется отдельный кран и вывод под сливной шланг, расположенный в стене, в полу или в сифоне под умывальником. При установке машины в помещении без напольного трапа убедитесь, что в самой машине имеется защита от перелива.

Под посудомоечной машиной устанавливается защитный поддон, по которому в случае протечки вода стечет на пол перед машиной. Это позволит вовремя обнаружить даже незначительные подтекания.

Краны стиральной и посудомоечной машины следует перекрывать после каждого использования. Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием, рекомендована установка специального клапана.



*присоединить заливную трубу к запорному крану*



*присоединить сливную трубу к канализации  
(при необходимости подрезать конусный наконечник)*

### 8.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение

Ваш дом согласно проекту подключен к **городским радиотрансляционным сетям** (система проводного вещания – сигнал передается по проводам). В квартире установлены абонентские розетки на высоте 0,2 м от уровня чистого пола и на расстоянии не более 1 м от силовой (220 В) розетки.

По сетям радиовещания вы получите информацию о событиях, происходящих в мире и стране, вашем городе и районе, а также централизованное оповещение о чрезвычайных ситуациях по сигналам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям (ГОЧС).

Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в вашей квартире:

- радиорозетки использовать только по назначению (включать только громкоговорители, оборудованные вилкой для данного типа устройств);
- не пытаться разбирать или подключать другие типы устройств;
- в зоне прохождения скрытой кабельной проводки радиоточки не выполнять сверлильных работ, работ связанных с нагревом, избытком влаги, большого количества пыли;
- не позволяйте детям заталкивать посторонние предметы в розетки;
- берегите оборудование, установленное в вашей квартире, – это залог вашего комфорта и безопасности.

### 8.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в квартире, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.



Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха – от минус 40 до 55 °С;
- относительная влажность окружающего воздуха – 30–98 %;
- атмосферное давление – от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.);

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители «Энергонадзора» согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к вашему электросчетчику.

#### 8.4.5. Техническое обслуживание счетчика

Техническое обслуживание счетчика в местах установки заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении в ней ошибок и сбоев.

**ВНИМАНИЕ!** Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации (например, Горэлектросети).

Периодическая государственная поверка счетчика проводится один раз в 8 лет или после среднего ремонта. **При ремонте или перед очередной поверкой необходимо сменить литиевый элемент (с записью в приложении к паспорту на счетчик).** Замена литиевого элемента питания производится в организации, уполномоченной производить ремонт счетчиков. После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.

Пломбирование счетчика производится посредством соединения проволоки пломбировочной отверстия крышки и отверстия винта, навешивания пломбы.

При отрицательных результатах поверки ремонт и регулировка счетчика осуществляются организацией, уполномоченной ремонтировать счетчик.

#### 8.4.6. Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

Таблица 3

Наименование неисправности и внешнее проявление	Вероятная причина	Способ устранения
1. Отсутствие информации на индикаторе при отсутствии напряжения в сети	1. Разряжен литиевый элемент	1. Направьте счетчик в ремонт
2. При подключении счетчика к нагрузке нет регистрации электроэнергии	2. Неправильное подключение цепей напряжения или цепей тока	1. Проверьте правильность подключения цепей напряжения или цепей тока
3. При периодической поверке погрешность вышла за пределы допустимой	1. Уход параметров элементов, определяющих точность в электронной схеме счетчика. 2. Отказ в электронной схеме счетчика	1. Направьте счетчик в ремонт

## 9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ

### 9.1. Требования пожарной безопасности

#### 9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.
4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможна перегрузка электропроводки и замыкание.
5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.
6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.
7. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
9. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
11. Признаки неисправности электропроводки:
  - – горячие электрические вилки или розетки;
  - – сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
  - – звук потрескивания в розетках;
  - – искрение;
  - – запах горячей резины, пластмассы;
  - – следы копоти на вилках и розетках;
  - – потемнение оплеток электропроводов;
  - – уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
12. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.



16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).
17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.
18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.
20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- При установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.).
- Уходя из дома, не оставляйте телевизор в режиме ожидания, так как этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

### **9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности**



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.

При эвакуации из здания повышенной этажности в случае возникновения загорания необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях.

Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются быстрым распространением огня снизу вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы.

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

Анализ пожаров, а также натурные испытания по изучению скорости и характера задымления зданий повышенной этажности без включения систем противодымной защиты показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7–8 м/мин. При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5–6 мин задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на пятой минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает

120–140 °С, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60 °С).

По высоте лестничной клетки в пределах двух-трех этажей от того уровня, где возник пожар, создается как бы тепловая подушка с температурой 100–150 °С, преодолеть которую без средств индивидуальной защиты невозможно.

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

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

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток зданий выше 9 этажей имеется система дымоудаления через автоматические клапаны (ФОТО № 5), расположенные в общих коридорах каждого этажа, и системы притока воздуха через шахту лифта.



**ФОТО № 5**

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

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

В вашем доме имеется две системы обнаружения и оповещения, которые совмещены в одно целое с выходов сигналов на пульт в помещение консьержей и далее в помещение Управляющей компании. Квартиры оборудованы автономными пожарными извещателями, устройством пожаротушения «Роса» и пожарными тепловыми извещателями, смонтированными в коридоре над входной дверью. Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны в специальных щитах-шкафах (ФОТО № 6).



ФОТО № 6

В прихожих установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт на первом этаже дома в выделенном помещении (ФОТО № 7).



ФОТО № 7



**Извещатель пожарный тепловой** (установлен над входной дверью в прихожих, температура срабатывания от 54 до 65°C). 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.

Звуковой сигнализатор-оповещатель «Свирель» сообщает собственнику о необходимости принятия мер по эвакуации. Извещатели соединены шлейфом

этажно, 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

**Извещатель пожарный тепловой** (установлен в прихожих, температура срабатывания от 54 до 65 °С) предназначен 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.



**ВНИМАНИЕ!** Для обеспечения вашей безопасности и безопасности соседей не разрешается демонтировать данные извещатели. При необходимости переноса (устройство подвесных или натяжных потолков) или временного отключения следует обратиться в Управляющую компанию. Самостоятельный демонтаж приводит к срабатыванию системы в целом и последующим сбоям всей шлейфовой цепи, к которой относится квартира.

В зависимости от этажности и высоты здания вне квартиры применяются:

- **система оповещения людей о пожаре (звуковая)**, которая установлена в коридорах каждого этажа, дымовые пожарные извещатели установлены в лифтовых холлах и коридорах;
- **извещатель пожарный ручной, установленный у шкафа гидранта противопожарного водопровода**, предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний.

**Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:**

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

**В случае пожара или появления дыма необходимо:**

- **НЕМЕДЛЕННО** сообщить в пожарную охрану по телефону 01;
- 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;
- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО, также как от СО<sub>2</sub>, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

**9.1.3 Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре**

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

Одна из самых страшных катастроф, вмешивающихся в жизнь людей, – пожар. При пожаре в жилых домах и квартирах могут погибнуть не только материальные ценности, но и люди.

Соблюдая правила безопасности, при работе с электрическими и газовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто это бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в вашей квартире применяются:

- **оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее – дымовой извещатель).** Он наиболее эффективен для применения в жилых помещениях и установлен во всех помещениях квартиры, кроме санузлов и ванных комнат. Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о



начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9 В. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.

**ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (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, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе силами специализированной организации).

Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование. Периодичность замены источника питания в автономном пожарном извещателе должна соответствовать указаниям технической документации на извещатель.

Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с инструкцией предприятия-изготовителя.

- **водопроводная линия, оборудованная шлангом (длина 15 метров), – для тушения локальных небольших возгораний – для других целей применять категорически запрещается!**

**ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.**

**ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.**

**Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:**

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверке технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в Управляющей компании, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

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

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и

оповещения, установленной в вашей квартире можно получить у инженеров по эксплуатации вашего дома управляющей компании.

#### **9.1.4 Автоматический пожарный сигнализатор**

Каждая квартира оборудована автоматическим пожарным сигнализатором.

Сигнализатор работает на батарейках «Крона», обычной батарейки хватает примерно на год. Возьмите за правило ежегодно менять батарейку, всегда в определенный день, например, 11.02. – так проще запомнить.

Пожарный сигнализатор всегда должен быть исправен. Исправность проверяется примерно 1 раз в месяц или после длительного отсутствия жильцов.

#### **Что делать при пожаре:**

- СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.
- ПРЕДУПРЕДИТЕ других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
- СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному УК.

#### **9.1.5. Меры профилактики пожаробезопасности**

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

## **9.2. Правила гражданской обороны**

### **9.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны**

В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» организации в пределах своих полномочий и в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- планируют и организуют проведение мероприятий по гражданской обороне;
- проводят мероприятия по поддержанию своего устойчивого функционирования в военное время;
- осуществляют обучение своих работников в области гражданской обороны;
- создают и поддерживают в состоянии постоянной готовности к использованию локальные системы оповещения;
- создают и содержат в целях гражданской обороны запасы материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств.

В каждой эксплуатирующей организации, обслуживающей более пяти квартир, назначается ответственное лицо по гражданской обороне, которое проходит

специальное обучение. К нему можно обратиться за помощью в чрезвычайной ситуации.

### **9.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны**

В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» граждане Российской Федерации в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- проходят обучение в области гражданской обороны;
- принимают участие в проведении других мероприятий по гражданской обороне;
- оказывают содействие органам государственной власти и организациям в решении задач в области гражданской обороны.

Жильцы дома должны владеть основными правилами эксплуатации технических систем управления гражданской обороны и объектов гражданской обороны либо правил использования и содержания систем оповещения, средств индивидуальной защиты, другой специальной техники и имущества гражданской обороны.

Это может пригодиться для обеспечения их собственной безопасности при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

### **9.2.3. Убежища и иные объекты гражданской обороны**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» к объектам гражданской обороны относятся:

- **убежища**, создаваемые для защиты:
  - нетранспортабельных больных, находящихся в учреждениях здравоохранения, расположенных в зонах возможных сильных разрушений, а также обслуживающего их медицинского персонала;
  - трудоспособного населения городов, отнесенных к особой группе по гражданской обороне;
- **противорадиационные укрытия**, создаваемые для защиты:
  - работников организаций, расположенных за пределами зон возможных сильных разрушений и продолжающих свою деятельность в период мобилизации и военное время;
  - населения городов и других населенных пунктов, не отнесенных к группам по гражданской обороне, а также населения, эвакуируемого из городов, отнесенных к группам по гражданской обороне, зон возможных сильных разрушений организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, и зон возможного катастрофического затопления;
- **специализированные складские помещения**, создаваемые для хранения
  - средств индивидуальной защиты;
  - приборов радиационной и химической разведки, дозиметрического контроля и другого имущества гражданской обороны;
- **санитарно-обмывочные пункты**, станции обеззараживания одежды и транспорта, иные объекты гражданской обороны, создаваемые для обеспечения:
  - медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения;
  - санитарной обработки людей и животных;
  - специальной обработки одежды и транспортных средств.

Отправляясь в убежище или в противорадиационное укрытие:

- захватите верхнюю одежду;

- спускайтесь по лестнице (запрещается пользоваться лифтом из-за перебоев с электропитанием);
- помогите остальным пройти в безопасное место;
- избегайте заторов.

#### 9.2.4. Сигнал общей тревоги



**Сигнал общей тревоги:** звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 мин: переменного высокочастотного и низкочастотного интервала по 7 сек.

**Сигнал о прекращении тревоги:** непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 мин.

**Пробный сигнал:** ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 сек.

В начале и в конце пробного сигнала и сигнала о прекращении тревоги может отмечаться соответственно небольшое повышение или понижение звука.

#### **Если вы услышали сигнал тревоги:**

- Отвлекитесь от вашего занятия.
- Пройдите в помещение.
- Закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны.
- Закройте форточки и вентиляцию.
- Выключите свет и приборы.
- Слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.
- Старайтесь не пользоваться телефоном, это может мешать работе средств связи спасательных служб.



ФОТО № 8

### 9.3. Контроль доступа (домофонная связь).

### **9.3.1. Назначение системы**

- ограничить доступ посторонних лиц в здание;
- создать комфорт и безопасность для жильцов.

### **9.3.2. Возможности системы**

Домофонная связь позволяет осуществлять:

- двухстороннюю связь:
  - между жильцами (далее – абонент) – посетителями и разрешать вход в подъезд;
  - диспетчер – абонент;
  - диспетчер – посетитель;
- дистанционное открывание входной двери: из квартиры, используя кнопку доступа установленную в квартирном переговорном устройстве (далее – КПУ).

**ВНИМАНИЕ! При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».**

### **9.3.3. Эксплуатация системы**

В вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем или диспетчером.

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

- «Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель;
- «Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке КПУ.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

**ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.**

## **9.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время**

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории города Екатеринбурга определяется статьей 37 закона Свердловской области от 14 июня 2005 года № 52-ОЗ (с изменениями на 10 июня 2010 года) о совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан.

Совершение в жилых помещениях, помещениях общего пользования в многоквартирных домах, на расстоянии ближе чем сто метров от жилых домов, зданий, в которых размещаются организации, осуществляющие деятельность в сфере образования, здравоохранения и (или) социального обслуживания населения с круглосуточным или ночным пребыванием граждан, а также организации, оказывающие гостиничные услуги, действий, нарушающих тишину и покой граждан, в том числе использование пиротехнических изделий, производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), в период с 23:00 до 8:00 по местному времени, а равно производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с



проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18:00 до 11:00 по местному времени, – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 500 до 2000 рублей; на должностных лиц – от 1000 до 5000 рублей; на юридических лиц – от 3000 до 7000 рублей.