ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации помещений в жилом комплексе «Самоварофф» г. Тула

1. Содержание

Наименование раздела	Стр.
1. Содержание	2
2. Общие положения	3
3. Сведения об основных конструкциях	4
4. Сведения об инженерных системах	8
5. Санитарно-эпидемиологические требования	14
6. Требования пожарной безопасности	15
7. Переоборудование, перепланировка и отделка	16
8. Общие рекомендации владельцам помещений	18
9. Содержание мест общего пользования и придомового земельного участка	18
10. Перечень нормативных документов	19

2. Общие положения

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

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

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

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

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений и инженерных коммуникаций в его квартире (офисе).

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

В соответствии с РЭЖФ-99-03 обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

-выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

-принятие мер по немедленной локализации аварии;

-проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

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

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

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;
в) подготовка к сезонной эксплуатации;
г) текущий ремонт;
д) капитальный ремонт.

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

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

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

3. Сведения об основных конструкциях

Несущими конструкциями многоквартирного жилого дома являются:

Фундаменты:

Монолитная железобетонная прлита толщиной 600мм из бетона В22,5 F100 W6.

Подземная часть:

Стены наружные (подпорные) - 200мм из монолитного бетона класса В22,5 F100 W6, арматура вертикальная А500С ГОСТ 52544-2006 шаг 200 мм, горизонтальная А500С ГОСТ 52544-2006 шаг 200 мм.

Внутренние стены (пилоны) и стены лифтово-лестничного блока толщиной 200 мм из монолитного бетона класса В22,5 марки ГОСТ 26633-91, арматура вертикальная А500С ГОСТ 52544-2006 шаг 200 мм, горизонтальная А500С ГОСТ 52544-2006 шаг 200 мм.

Плиты перекрытия и покрытия: плоские, толщиной 160мм из монолитного бетона класса В22,5 ГОСТ 26633-91. Балконы из бетона В22,5 F150 ГОСТ 26633-91. Основная рабочая арматура плит перекрытия и покрытия - А500С ГОСТ 52544-2006. Армирование выполнено отдельными стержнями.

Наружные стены:

- фиброцементная панель 8 мм,
- вентиляционный зазор 80мм,
- утиплитель минераловатный 100 мм,
- газосиликатные блоки D600 250мм,
- штукатурка

Лестницы: ниже отметки 0,000 монолитные железобетонные из бетона класса В22,5, W2, F50* по ГОСТ 34028-2016, армированные стержнями класса А500С,выше отметки 0,000- выполнены из сборных железобетонных маршей .

Межквартирные перегородки выполнены из двух гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм с внутренним слоем звукоизоляции из минераловатных лит толщиной 50 мм.

Межкомнатные перегородки толщиной 80 мм из гипсовых пазогребневых плит.

Вентиляционные блоки сборные железобетонные строительного исполнения.

При эксплуатации возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных, внутренних стен и пилонов, в проемах под концами перемычек, в зоне примы- кания плит перекрытий. Все эти трещины, как правило, появляются в первые 1-2 года эксплуатации здания и не опасны для эксплуатации.

Перед наклеиванием обоев необходимо произвести работы по шпатлеванию.

При производстве работ, связанных с ремонтом, пробивкой отверстий следует учитывать указания о расположении электропроводки.

При эксплуатации дома запрещается пробивать в капитальных стенах какие-либо проемы и отверстия без специально выполненного проекта, а также переделывать вен- тиляционные шахты.

Конструкция кровли:

- Рулонный кровельный материал типа Унифлекс ТКП;
- Рулонный кровельный материал типа Унифлекс ТПП;
- Цементно-песчаная стяжка с молниеприемной сеткой – 50 мм;
- Керамзиитовый гравий для разуклонки – 50-300 мм;
- Экструдированный пенополистерол – 150 мм;
- Пароизоляция для плоских кровель - 200 мкм;
- Монолитная железобетонная плита покрытия -180 мм.

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

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

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

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

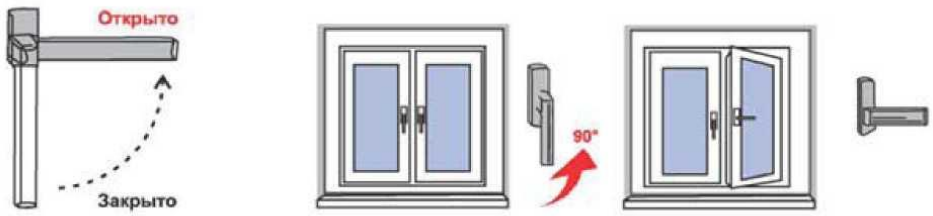

Рис. 1

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

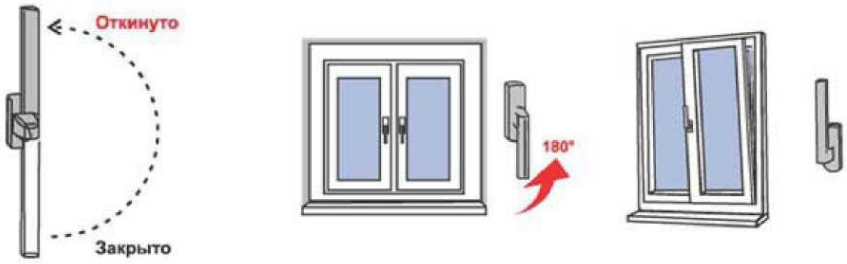

Рис. 2

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

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

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы;

их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

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

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

Внимание:

- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

4. Сведения об инженерных системах

Электроосвещение, электрооборудование.

Во внеквартирных коридорах устанавливаются этажные электрические щиты УЭРМ, в которых в абонентском отсеке размещены квартирные счетчики учета активной энергии 1.0 кл. точности и аппараты защиты отходящих на квартиру линий. Для распределения и защиты внутриквартирных сетей предусмотрена установка квартирных щитков ЩК.

В здании предусмотрено рабочее и аварийное ~220В (эвакуационное) освещение. В качестве осветительных приборов используются светильники со светодиодными лампами. Управление освещением осуществляется автоматически от датчиков движения.

Для дополнительной защиты от поражения электрическим током в ванных комнатах квартир установлены коробки (шина дополнительного уравнивания потенциалов), от которой к металлическим открытым и сторонним проводящим системам прокладываются проводники уравнивания потенциалов - провод ПуВ 1×6мм2. Коробка ШДУП присоединена к РЕ-шине квартирного щитка.

Все защитные проводники должны иметь изоляцию желто-зеленого цвета. Соединения и присоединения защитных проводников и проводников систем уравнивания потенциалов должны быть надёжными и обеспечивать непрерывность электрической цепи.

Рекомендации по эксплуатации:

В соответствии с правилами пользования электрической энергии потребитель обязан немедленно сообщить в энергоснабжающую организацию:

а) обо всех нарушениях схемы учета и неисправностях в работе приборов учета;

б) об авариях, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о поражениях электрическим током людей и животных, а также о пожарах, вызванных неисправностью электроустановок;

в) обо всех неисправностях оборудования, принадлежащего энергоснабжающей организации, находящегося в помещении или на территории потребителя.

При нарушении схемы учета и повреждении расчетных электросчетчиков по вине потребителя ремонт, замена и госпроверка их производятся за счет потребителя.

Энергоснабжающая организация имеет право требовать от потребителя представления нового (годного для дальнейшей эксплуатации) электросчетчика взамен поврежденного или пропавшего по вине потребителя.

Ответственность за сохранность и целостность расчетных электросчетчиков возлагается на организацию, в помещении которой установлены указанные счетчики, вне зависимости от их ведомственной принадлежности.

В жилых домах ответственность за сохранность и целостность поквартирного расчетного электросчетчика, установленного вне квартиры, пломб на нем несет управляющая организация.

Энергоснабжающая организация имеет право, предварительно предупредив потребителя, прекратить полностью или частично подачу ему электроэнергии в случаях:

а) неудовлетворительного состояния электроустановок потребителя, угрожающего аварией, пожаром и создающего угрозу жизни обслуживающего персонала, населения и невыполнения требований энергоснабжающей организации по устранению недостатков в электроустановках;

б) присоединение токоприемников помимо счетчика или нарушения схем учета электроэнергии;

в) неоплаты платежного документа за электроэнергию в установленные сроки.

Ответственность за техническое состояние, технику безопасности и эксплуатацию оборудования общедомовых нужд (вводно-распределительное устройство, электропроводка для освещения лестниц, дворов, номерных фонарей, подвальных и чердачных помещений, домоуправлений, электропроводка и электродвигатели лифтов, насосов и т.п.) лежит на жилищной организации, в ведение которой находится жилой дом.

Ремонт внутридомовой электропроводки производит организация, в ведении которой находится дом.

Ответственность за техническое состояние, технику безопасности и эксплуатацию электрической проводки и электрооборудования (приборов, аппаратов и т.п.) в квартирах, находящихся в личном пользовании отдельных граждан, а также за технику безопасности при пользовании электрической энергией возлагается на жильцов, которые обязаны усвоить необходимые технические знания.

Разводку электропроводки в квартирах необходимо производить в соответствии с проектом, разработанным организацией, являющейся членом саморегулируемой организации проектировщиков.

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

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

Внимание:

• не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей;

• не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, люстр и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

Вентиляция.

В жилом доме предусматривается устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным и частично с механическим побуждением. Приток - осуществляется через фрамуги окон и оконные клапаны.

Вытяжная вентиляция проектируется из кухонь и санузлов через каналы.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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

При установке на вытяжке на кухне и/или установке вентилятора в вентиляционном канале ванной и/или туалета и их включении вместе или порознь для сохранения объема воздухообмена в помещении открывать окна в помещении на проветривание ОБЯЗАТЕЛЬНО!

В вытяжных каналах на 8 и 9 этажах в помещениях кухонь и санузлов всех квартир установлены канальные вентиляторы.

Канальные вентиляторы в вытяжных каналах на 8 и 9 этажах в помещениях кухонь и санузлов всех квартир должны быть постоянно включены!

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

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

поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Откуда появляется влага в помещении?

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

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

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

При температуре в комнате 20°С и относительной влажности воздуха 90% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 18,3°С, при влажности 70% - при 14,5°С, при влажности 50% — при 9°С.

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

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

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

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

1. В системе отопления квартиры недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.
2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.

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

Отопление.

В жилом доме источником теплоснабжения и горячего водоснабжения является городская котельная.

Нагревательные приборы стальные панельные радиаторы. На подводках к радиаторам установлены регулирующая арматура. В ванных комнатах – полотенцесушители, приобретаются дополнительно владельцами жилых помещений.

Система отопления жилого дома - поквартирная горизонтальная двухтрубная. На каждом этаже в лифтовых холлах (в нишах) предусмотрен шкаф с распределительным коллектором, арматурой и теплосчётчиком, с последующей разводкой труб по коридору. Внутри квартиры разводка принята периметральная в конструкции пола в гофрированной трубе ПНД. Трубопроводы систем отопления выполнены трубами из сшитого полиэтилена. Удаление воздуха из систем отопления осуществляется через воздушные краны, установленные в верхних пробках каждого отопительного прибора. Для лестничных клеток жилого дома в качестве нагревательных приборов установлены панельные радиаторы.

Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать приборы отопления пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях, но не ниже минимально допустимой, вне зависимости от того, проживает кто-нибудь в квартире или нет!

Внимание:

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

Водоснабжение, водоотведение (канализование).

Сеть внутреннего водопровода холодной воды тупиковая, горячей воды - с закольцовкой циркуляционным трубопроводом под перекрытием 9-го этажа. В квартирах с разнесенными санузлами в конструкции пола проложены трубопроводы из сшитого полиэтилена в гофрированной трубе ПНД.

Магистральные сети внутреннего водопровода, прокладываются открыто под перекрытием подвального этажа, выполнены из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-85. Поквартирные стояки водопровода, прокладываются открыто в санузлах квартир, выполнены из полипропиленовых труб, подводки к санприборам выполняются собственниками.

Для первичного пожаротушения в квартирах на ответвлениях х/в предусмотрена установка бытового пожарного крана КПК-01/2 со штуцером для присоединения шланга.

Предусмотрена установка запорной арматуры фильтра, регулятора давления и прибора учета в каждой квартире.

Внутренняя система хозяйственно-бытовой канализации в подвале и стояки - из полипропиленовых труб 0110мм по ТУ 4926-01042943419-97.

Минимальные уклоны трубопроводов канализации приняты из условия создания самоочищающих скоростей в трубопроводах и составляют для труб 050 мм - 0,03, для труб 0110 мм - 0,02.

Ревизии на системе бытовой канализации установлены на стояках, на первом, четвёртом, седьмом, десятом этажах.

Прочистки на сети установлены в техподполье в начале участков (по движению стоков) отводных труб, а также на поворотах сети, для обеспечения, в случае необходимости, прочистки любого участка сети.

На системе канализации установлены компенсационные патрубки для восприятия линейных удлинений, возникающих на участках трубопроводов.

Разводка водопроводных и канализационных труб в квартирах выполняется собственниками квартир после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание:

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

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

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (электроэнергия, холодное и горячее водоснабжение, отопление) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта. К использованию допускаются приборы учёта утверждённого типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями РФ.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией на основании письменного заявления собственника.
- Установленный прибор учёта должен быть введён в эксплуатацию не позднее 30 дней с момента его установки.

- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.
- Собственник обязан ежемесячно передавать показания приборов учёта в сроки, определенные управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

Устройства связи

В здании установлены телекоммуникационные шкафы с узлом доступа по волоконно-оптическому кабелю к услугам связи «интернет, телефония, каналы передачи данных, цифровое телевидение».

По вопросу подключения к данным услугам необходимо обращаться в управляющую компанию.

Меры безопасности и сохранности сетей связи.

Оборудование сетей связи (шкафы, электропитающие кабели) находятся под напряжением 220В.

Запрещается:

- вскрывать, повреждать телекоммуникационные шкафы, кабельные каналы, пластиковые короба, в которых проложены кабели связи;
- самовольно подключаться к оборудованию связи.

5. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

- Если на балконах посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения балкона и нижерасположенных балконов, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание:

- Не допускается размещать на балконах тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и

предметы, загрязняющие воздух;

• Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах и на лестничных клетках жилого дома;

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

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

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

6. Требования пожарной безопасности

Основные понятия:

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

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

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

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

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

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

Обеспечение пожарной безопасности:

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

• Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.

• Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

• Первичных средств пожаротушения. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода кран для присоединения шланга, использующегося в

качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

• Систем обнаружения пожара. В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены пожарные извещатели автоматической системы пожарной сигнализации жилого дома, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма.

Внимание:

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

7. Переоборудование, перепланировка и отделка

Переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений, переоборудование лоджий собственниками квартир могут производиться только в целях благоустройства квартиры, без нарушения конструктивной схемы здания, ухудшения архитектуры фасада и инженерных коммуникаций дома. Указанные работы должны производиться на основании проектных предложений, согласованных с местными исполнительными органами.

Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перепланировку либо установку дополнительных санитарно-технических и иных устройств, по требованию исполнительного органа обязан за свой счет привести эти помещения в прежнее состояние.

Отдельные владельцы квартир после подписания договора передачи квартиры, а затем и оформление ее в собственность производят работы по перепланировке помещений лифтовых холлов и мест, прилегающих к квартирам.

В связи с этим владельцам квартир следует знать, что в соответствии со ст. 37(п.4) жилищного кодекса РФ:

Собственник помещений в многоквартирном доме не в праве:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Из вышеизложенного следует, что владельцы квартир не вправе выполнять эти работы, а также обращаться с этим требованием к застройщику.

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

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч.6 ст.26 жилищного кодекса РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п.3 части 2 ст.26 жилищного кодекса РФ.

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

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или

индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

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

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

Устройство полов.

Рекомендуемые конструкции полов для жилых помещений, отвечающие прочностным, акустическим, теплотехническим и другим эксплуатационным требованиям, предъявляемым к полам жилых зданий. Выбор конструкции пола зависит от назначения помещения, режима эксплуатации, архитектурных требований и экономической целесообразности.

Материал покрытия	Жилые комнаты коридоры	Кухни	Санузлы	Лоджии
Штучный паркет	+			
Ламинат	+	+		
Линолеум на теплозву-коизоляционной основе	+	+		
Керамическая плитка	-	+	+	+

Материалы, применяемые в конструкциях полов, должны удовлетворять требованиям соответствующих СНиПов, ГОСТов и технических условий.

При устройстве чистых полов необходимо исключить возможность повреждения положенных в цементно-песчаной стяжке труб отопления, водоснабжения (пластиковые трубы) и электропроводки.

Внимание:

- не допускается несогласованная установка на фасаде и в местах общего пользования кондиционеров и антенн. Размещение возможно в соответствии с утвержденным планом их установки;
- во избежание порчи кровельного покрытия, не допускается устанавливать на кровле индивидуальные телевизионные антенны и иное оборудование;

- вход на крышу следует разрешать только работникам, занимающимся содержанием жилья.

8. Общие рекомендации владельцам помещений

ВНИМАНИЕ!

Уважаемые владельцы квартир! Помните, что Вы приобрели в собственность квартиру в многоквартирном и многоэтажном доме, где рядом с вами приобрели квартиру такие же владельцы, как и Вы!

Уважайте их собственность и не допускайте возможности ее порчи от пролитий, вибрации, ударных нагрузок и перегрузки межэтажных перекрытий большими сосредоточенными в одном месте нагрузками.

При заселении квартир и в процессе проживания не допускается:

- использование лестничной клетки для размещения мастерских, кладовых, и т.п. без согласия других жильцов.
- захламление лестнично-лифтовых холлов, лестничной клетки и размещение, даже на короткий срок, на лестничных площадках бытовых вещей, а также загромождение подходов к машинному помещению лифтов.

Убедительная просьба аккуратно относиться к смонтированному оборудованию и выбору подрядчиков для производства сантехнических работ! Категорически запрещается производить сварочные работы и работы с открытым огнем.

9. Содержание мест общего пользования и придомового земельного участка

Придомовая территория является участком общего пользования, прилегающего к данному жилому дому. Санитарное обслуживание придомовой территории должно проводиться в соответствии с технологическими рекомендациями и нормами.

Свободные дворовые площади могут оборудоваться под хозяйственные, спортивные, игровые и другие цели по решению жильцов дома.

Не допускается:

- мыть автомашины во дворах и других местах придомовой территории, не предназначенных для этой цели;
- строить дворовые постройки (гаражи, сараи, заборы и другие строения) без согласования с общим собранием кооператива; - пересаживать или вырубать деревья и кустарники без разрешения органов, ведающих зелеными насаждениями;
- выгуливать собак на земельных придомовых участках общего пользования. Выгул собак должен производиться только на специально отведенных площадках (при их наличии).

Запрещается использовать дворовую территорию не по назначению без решения общего собрания КСП.

Дворовая территория, по разрешению местных исполнительных органов, может быть ограждена и организовано дежурство по обеспечению правопорядка.

Запрещается использовать лестничные клетки для размещения мастерских, кладовых и т.п. без согласования других жильцов.

Не допускается захламлять лестничные клетки, размещать, даже на короткий срок, на лестничных площадках бытовые вещи. А также загромождать проходы к машинному помещению лифтов.

10. Перечень нормативных документов

Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.

СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.

СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.

СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.

СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.

ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.

ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81, СНиП II-3-79*.

ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.

ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.

РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.

Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.