ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу:

г. Москва, 2-й Грайвороновский проезд, д. 44, корп. 3

г. Москва

ОГЛАВЛЕНИЕ

Ведомость нормативных документов	3
1. Общие положения	3
2. Сведения об основных конструкциях	3
3. Сведения об инженерных системах квартир и нежилых помещений	
4. Санитарно-эпидемиологические требования	19
5. Требования пожарной безопасности	
6. Переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений	
7. Гарантийные обязательства	
8. Срок службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элемент	
а также систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных	
изделий	

Ведомость нормативных документов

- Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
- СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.
- СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».
- СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003. Тепловая защита зданий».
- СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы.
- СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».
- ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
- ГОСТ 8617-81 (СТ СЭВ 3843-82, СТ СЭВ 3844-82). Профили прессованные из алюминия и алюминиевых сплавов. Технические условия.
- СНиП II-3-79*. Строительные нормы и правила. Строительная теплотехника.
- ГОСТ 30674-99. Блоки оконные из алюминиевых профилей. Технические условия.
- ГОСТ 30777-2012. Межгосударственный стандарт. Устройства поворотные, откидные, поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
- МДК 2-03.2003 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством $P\Phi$.

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

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Несущими ограждающими конструкциями многоквартирного жилого дома являются:

- Наружные стены несущие пилоны с опиранием на междуэтажные перекрытия
- Междуэтажные перекрытия типовых этажей монолитные железобетонные плиты перекрытия толщиной 200 мм.
- Междуэтажные перекрытия между -1 и 1 этажом монолитные железобетонные перекрытия толшиной 250 мм.

Ненесущими ограждающими конструкциями многоквартирного жилого дома являются:

- Наружные стены ненесущие с опиранием на междуэтажные перекрытия, представляют собой многослойную конструкцию. Внутренний слой блок из ячеистого бетона класса В5.0. Средний слой эффективный утеплитель минераловатные плиты толщиной 180 мм, наружный слой вентилируемый фасад с фиброцементными панелями.
- Наружные стены светопрозрачные конструкции 1-го этажа с пределом огнестойкости E30 и E15 для корпусов степени огнестойкости I и II соответственно.
- Межквартирные стены из блоков ячеистого бетона класса ВЗ.5 толщиной 250 мм.
- Межкомнатные перегородки
- Перегородки в сантехнических узлах;
- Балконные ограждающие конструкции.

При ремонте или выполнении отделки помещений, рекомендуется предусматривать устройство шумоизоляции стен (перегородок), в случаях примыкания их к лифтовым шахтам.

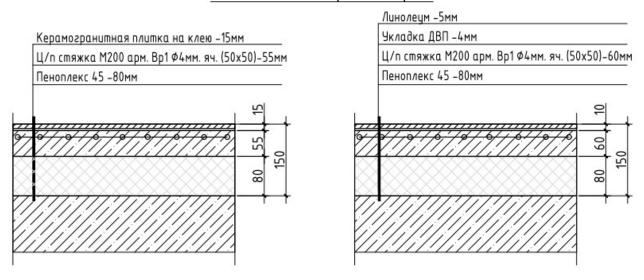
ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ РЕМОНТНЫХ РАБОТ И ДОСТАВКЕ ГРУЗОВ В ПОМЕЩЕНИЯ СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН НЕ ДОПУСКАТЬ ПОРЧИ ОБЩЕГОДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА И МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ДЛЯ ЧЕГО ТРЕБУЕТСЯ ВЫПОЛНИТЬ ЗАЩИТУ ПОЛА И СТЕН В ПОМЕЩЕНИЯХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ РЕМОНТНЫХ РАБОТАХ И ДОСТАВКЕ ГРУЗОВ.

Рекомендации по устройству полов в арендуемых помещениях и помещениях без конкретной технологии:

В процессе отделки нежилого помещения собственник должен в обязательном порядке следовать рекомендации по устройству полов:

- По существующему ж.б. перекрытию выполнять пирог пола, указанный на схемах ниже. Для облегчения нагрузки на плиту перекрытия под армированной ц/п стяжкой толщиной 50-60 мм предусматривается укладка экструдированного пенополистирола или материала аналогичного по объемному весу.
- В «мокрых» зонах по существующему перекрытию предусмотреть следующий пирог пола:
 - экструдированный пенополистирол или аналог;
 - армированная ц/п стяжка -50 мм;
 - гидроизоляция Техноэласт Барьер Лайт (или аналог) или обмазочная гидроизоляция на основе цемента;
 - Керамогранитная плитка на клею 15 мм.

Рекомендации по устройству полов БКТ для арендаторов:



Нагрузка на плиту перекрытия пола в нежилых помещениях не должна превышать значение $200 \, \text{кг/m}^2$.

Алюминиевые окна

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

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

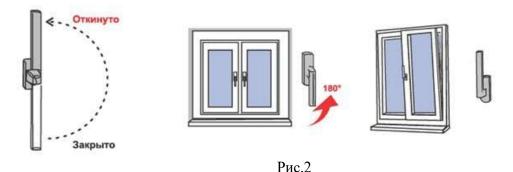
1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

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).



- 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).
- 5) Для перевода створки в положение «Проветривание» (при наличии) ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).
- 6) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».



Рис. 3

Алюминиевые 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.

При проведении ремонтно-отделочных работ:

- Исключить попадание строительного мусора на резиновые уплотнители. Попадание строительного мусора на резиновые уплотнители может привести к потере эластичности резиновых уплотнений, потере плотности притвора и как следствие к нарушению герметичности оконных конструкций. Потеря функциональных качеств резиновых уплотнений произошедших в ходе ремонтно-отделочных работ не является гарантийным случаем;
- Исключить попадание строительного мусора на любые подвижные части фурнитуры (включая петли оконных конструкций). Попадание строительного мусора на подвижные части фурнитуры может привести к блокировке подвижных частей фурнитуры и невозможности регулировки створочных элементов, а также к более тугому ходу запорных элементов и скрипам в подвижных частях фурнитуры. Потеря функциональных качеств, а также поломка фурнитуры, произошедшая из-за не правильной эксплуатации в ходе ремонтно-отделочных работ, не является гарантийным случаем;
- Исключить нарушение целостности гидро и пароизоляционных лент, демонтаж опорных колодок, анкерных пластин и кронштейнов, нарушение пенного шва. Нарушение целостности лент, нарушение пенного шва и удаление опорных колодок, анкерных пластин и кронштейнов может привести к потере тепловых характеристик и целостности монтажного шва и как следствие к промерзанию оконных конструкций в его зоне. Промерзание оконных конструкций из-за нарушения внешнего, внутреннего или центрального слоев монтажного шва в ходе ремонтно-отделочных работ не является гарантийным случаем;
- Исключить очистку стеклопакетов от попавшего строительного мусора при помощи металлических или иных приспособлений, а также абразивными чистящими средствами способными нанести царапины или потертости на поверхности стекол. Царапины или потертости на поверхности стекол, образовавшиеся в ходе ремонтно-отделочных работ, не являются гарантийным случаем;
- Исключить очистку поверхности оконных конструкций при помощи бензина, ацетона, нитрорастворителя и других растворителей, а также абразивных чистящих средств. Очистка поверхности оконных конструкций при помощи бензина, ацетона, нитрорастворителя и других растворителей, а также абразивными чистящими средствами может привести к потере цветовых характеристик профилей, царапинам и потере товарного вида. Прикладывать к конструкциям ударные нагрузки или любые другие воздействия, которые могут повлечь механические повреждения стеклопакетов, уплотнителей и порошкового покрытия алюминиевых профилей окон. Без применения необходимой защиты производить вблизи конструкций сварочные работы или любые другие строительные работы. Устанавливать в непосредственной близости от конструкций (ближе 30см.) нагревательные и мощные осветительные приборы с источником тепла выше 50°С. Потеря цветовых характеристик профилей, царапин и потеря товарного вида оконных конструкций в ходе ремонтно-отделочных работ, не является гарантийным случаем;
- После завершения ремонтно-отделочных работ необходимо удалить всю пыль от работ и стружку со всех подвижных частей и оконной конструкции при помощи пылесоса или пластмассового шпателя. Произвести визуальный осмотр резиновых уплотнений и при необходимости обработать их силиконовой смазкой или глицерином. Произвести смазку подвижных частей фурнитуры при помощи машинного масла.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры и/или нежилого помещения 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);
- Уход за фурнитурой. Чтобы детали фурнитуры не теряли своих свойств, два раза в год при смене сезона необходимо смазывать все движущиеся составные части бытовым машинным маслом, Рис. 4. Для ухода за фурнитурой не используйте средства, разрушающие защиту от коррозии
- В зимний период, необходимо отрегулировать прижим фурнитуры в плоскости светового проема. Сила прижима регулируется ключом шестигранником на 4 мм, Рис. 5.
- В процессе эксплуатации возможно небольшое провисание створочных элементов. Устранение провисания производится путем поднятия створки вверх при помощи нижней петли (см. Рис. 5), регулировка нижней петли.

Действия описанные выше относятся к регулировке, не являются гарантийными случаями и выполняются собственником либо нанятой им специализированной организацией.

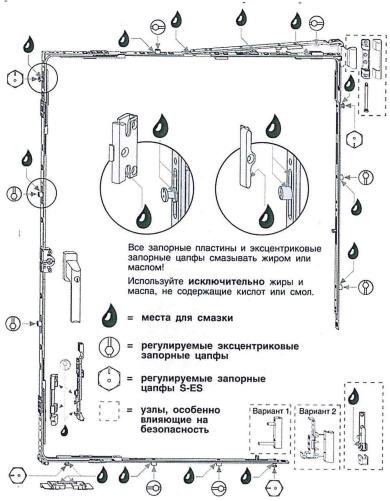


Рис. 4

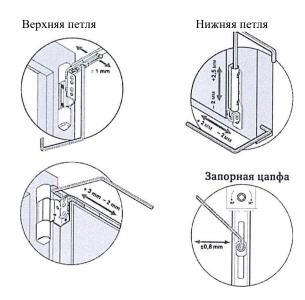


Рис. 5.

- 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 алюминия, 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 или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) режим сплошного открывания).
- Не следует вставлять между рамой и створкой посторонние предметы, оставлять окно в открытом положении при сильном ветре, нагружать створку дополнительной нагрузкой (навешивать на нее посторонние предметы);
- Размещать на внешней и внутренней поверхности конструкций, в непосредственной близости от стеклопакетов (ближе 40см.) светозащитные экраны (бумага, пленка, картон и тд), затрудняющие естественную вентиляцию поверхностей стеклопакетов;
- Попадание строительной грязи, абразивных веществ, масел и растворителей на резиновые уплотнители, профиль и фурнитуру является недопустимым и последствия их воздействия не является гарантийным случаем.

В каждом 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 шторами 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 алюминиевые 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.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по
		устранению
Оконная ручка	Издержки, возникающие в	Приподнять находящуюся
разболталась	процессе эксплуатации	под ней планку, повернуть ее
		и затянуть винты
		Прижать верхний угол
Верхняя петля вышла	Неправильный порядок	створки к раме (в районе
из зацепления	открывания поворотно-	петли) и повернуть ручку в
	откидной створки	положение "Створка
		откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру

Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
	1	1
		Смазать резиновый
		уплотнитель
	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в
Образование конденсата		помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу
		вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не
		завешивать окна

3.СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Электроосвещение, электрооборудование

Электроснабжение в период проведения ремонтно-строительных работ в жилом/нежилом помещении осуществляется по постоянному вводу напряжением 220В и защитным автоматом

на 16А и УЗО током утечки не более 100 мА.

В соответствии с проектом электроснабжения жилого дома точка присоединения квартирного электрического щита – кабельный ввод в холле квартиры (кабель ВВГнг(A)-LS 5x6). Схемой предусматривается возможность подключения временного освещения и переносного однофазного электрооборудования.

Для учета расхода электроэнергии установлены трехфазные многотарифные счётчики Меркурий-236-ART-01.

Электропитание в нежилые помещения заведено в щит временной механизации. Выполнение любых электромонтажных работы в нежилых помещениях осуществляется на основании разработанного проекта электроснабжения, согласованного в установленном порядке. Подготовка проекта электроснабжения и его согласование осуществляется собственником за свой счет.

Устройство дифференциального тока обеспечивает три вида защиты:

- Защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
 - предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
 - защиту от перегрузки и короткого замыкания.



Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления УЗО в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения УЗО необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание сетей электроснабжения, относящихся к общедомовому имуществу;
- Эксплуатацию сетей электроснабжения каждого конкретного помещения осуществляет собственник этого помещения;
- При использовании собственником сложной вычислительной и бытовой техники необходима установка устройства бесперебойного питания и стабилизатора напряжения для предотвращения повреждения, вызванного скачками напряжения.

• При проектировании внутренней электрической сети квартиры необходимо учесть равномерное распределение нагрузки по трём фазам ввода и выполнить систему уравнивания потенциалов.

Внимание:

- Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или блоке 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, другой электрической продукции и вешать люстры при включенном электропитании в сети.
- ВАЖНО: В квартирах с пред чистовой отделкой:
 - Во избежание нарушения работы электрической проводки не рекомендуем штробить и сверлить:
 - полы по всей площади квартиры
 - стены в зонах ниже оконечных устройств (розетки, выключатели, щиты) в коридоре в 15 см слева и справа от края рамки.

Системы связи

В квартирах предусмотрены закладные трубы для ввода сетей связи: телевидения, интернета и т.п.

Внимание:

Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения эксплуатирующей организации индивидуальные антенны для телевизоров.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

В соответствии СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные, "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы", в жилой части здания предусмотрена вентиляция с механическим побуждением (в корпусе 20 с естественным) побуждением.

Квартиры обеспечиваются вытяжной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Приточная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем поступления наружного воздуха через оконные створки.

Удалять или самостоятельно регулировать дроссельную заслонку запрещается.

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

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

Во нежилых помещениях (согласно п.4.14, СП54.13330.2016), расположенных на первом этаже многоквартирного дома вытяжная вентиляция подключается через противопожарный нормально-открытый клапан к вытяжной системе вентиляции жилой части. Приток - через фрамуги в оконных проемах (микропроветривание).

Проектом навесного вентилируемого фасада не предусмотрено применение стеновых вентклапанов. Устройство стеновых вентклапанов ведет к нарушению целостности фасада и к нарушению пожарных требований. Согласно техническим рекомендациям

ТР 161-05 от 2005 г., крепление дополнительного оборудования на конструкцию вентилируемого фасада запрещено.

Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий по СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания»:

Помещение	Расчётная температура воздуха в холодный период, ^о С	Кратность или величина воздухообмена, м ³ в час, не менее
		3 м ³ /ч на 1м ² жилых помещений
Жилая комната	20	
Кухня с электроплитой	18	60
Туалет (уборная)	18	25
Ванная	25	25
Совмещенное помещение уборной и ванной	25	50

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

Алюминиевые окна, установленные В Вашей квартире, отличаются герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в алюминиевых переплетах - не более 5 кг/(м 2 *ч) согласно 9 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности алюминиевые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии со СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003. «Тепловая защита зданий» п. 4.3 «Влажностный режим помещений зданий в холодный период года» в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

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

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, а также комнатными растениями и цветами:

Источники влаги	Количество выделяемой
	влаги, г/час
Человек, в состоянии покоя	45
Человек, занятый работой	250
Цветок в горшке (средних размеров	10
Готовка и уборка	1000
Стирка	300
Принятие душа или ванны	2600
Свободная поверхность воды	200

Во время сна у человека испаряется 45 г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до $250\, {\rm г/v}$. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обусловливают его влажность. Чем больше влаги содержится в $1{\rm m}^3$ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре $16{\rm °C}$ в $1{\rm m}^3$ воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре $16{\rm °C}$ влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при $10{\rm °C}$ в $1{\rm m}^3$ может находиться не более 9,4 г, а при $0{\rm °C}$ - не более $4.84{\rm г/m}^3$.

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

В соответствии со СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003. «**Тепловая защита зданий**» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °C, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Появление точки росы для различных значений температур и относительной влажности воздуха в помещении приведены в соответствии с СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий:

t _{int} ,°C	t_d , °С, при $arphi_{mt}$, %											
	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
12	-1,04	0,44	1,9	3,25	4,48	5,63	6,7	7,71	8,65	9,56	10,42	11,22
13	-0,25	1,35	2,82	4,18	5,42	6,58	7,66	8,68	9,62	10,54	11,41	12,21
14	0,63	2,26	3,76	5,11	6,36	7,53	8,62	9,64	10,59	11,52	12,4	13,21
15	1,51	3,17	4,68	6,04	7,3	8,48	9,58	10,6	11,59	12,5	13,38	14,21
16	2,41	4,08	5,6	6,97	8,24	9,43	10,54	11,57	12,56	13,48	14,36	15,2
17	3,31	4,99	6,52	7,9	9,18	10,37	11,5	12,54	13,53	14,46	15,36	16,19
18	4,2	5,9	7,44	8,83	10,12	11,32	12,46	13,51	14,5	15,44	16,34	17,19
19	5,09	6,81	8,36	9,76	11,06	12,27	13,42	14,48	15,47	16,42	17,32	18,19
20	6,0	7,72	9,28	10,69	12,0	13,22	14,38	15,44	16,44	17,4	18,32	19,18
21	6,9	8,62	10,2	11,62	12,94	14,17	15,33	16,4	17,41	18,38	19,3	20,18

22	7,69	9,52	11,12	12,56	13,88	15,12	16,28	17,37	18,38	19,36	20,3	21,6
23	8,68	10,43	12,03	13,48	14,82	16,07	17,23	18,34	19,38	20,34	21,28	22,15
24	9,57	11,34	12,94	14,41	15,76	17,02	18,19	19,3	20,35	21,32	22,26	23,15
25	10,46	12,75	13,86	15,34	16,7	17,97	19,15	20,26	21,32	22,3	23,24	24,14
26	11,35	13,15	14,78	16,27	17,64	18,95	20,11	21,22	22,29	23,28	24,22	25,14

При температуре в комнате 20° С и относительной влажности воздуха 90% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой $18,3^{\circ}$ С, при влажности 70% — при $14,5^{\circ}$ 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 и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
 - длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% ("СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы").

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

- 1. В систему отполения квартиры подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, 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 алюминиевом 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 дома 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.

Основные нарушения правил эксплуатации системы вентиляции.

1. Нарушение:

Недостаточное проветривание, постоянно плотно закрытые окна в квартире, в т.ч. закрытое остекление на лоджии.

Возможные негативные последствия:

Отсутствие притока свежего воздуха и, как следствие, отсутствие вытяжки, «опрокидывание» тяги в вентканалах.

Способ устранения:

Провести интенсивное проветривание и установить все оконные блоки в положение «инфильтрации».

2. Нарушение:

Влажность внутреннего воздуха вследствие недостаточного проветривания в холодное время выше 60%

Возможные негативные последствия:

Образование конденсата на оконных блоках, лёд в зоне нижней петли, грибок, плесень в углах помещений.

Способ устранения:

Путем проветривания достичь оптимальной влажности 45-30%. Механически удалить конденсат, грибок, места плесени обработать раствором медного купороса.

3. Нарушение:

Кольцевой кругооборот воздуха: приток через вентблок в туалете, вытяжка через вентблок в кухне.

Возможные негативные последствия:

Охлаждение поверхности вентблока в туалете в зимнее время, выпадение и замерзание конденсата на вентблоке, оттаивание конденсата во время оттепели, появление влаги.

Способ устранения:

Временно закрыть вентрешетку в туалете, окна в помещениях квартиры установить в положение «инфильтрация». Рекомендовать тоже сделать соседям снизу.

4. Нарушение:

Отсутствие приточного отверстия в полотне дверей туалета, порог в дверях на кухне.

Возможные негативные последствия:

Не работает вытяжка в туалете даже при открытых окнах на кухне.

Способ устранения:

Удалить порог, выполнить в дверях туалета приточные отверстия в нижней зоне полотна.

СИСТЕМА КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

Жилые помещения:

В жилых корпусах предусмотрены закладные для установки систем кондиционирования (мульти сплит и сплит), включающие медные трубопроводы, кабели управления и питания. На дату ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, все трассы для кондиционеров опрессованы.

Монтаж оборудования, а также определение его типа, мощности, удаленности от места ввода закладных в квартиру, типы прокладки магистралей, подключение к канализации определяется исключительно профильными специалистами.

На технических и переходных балконах предусмотрены системы крепежа внешних блоков кондиционирования для каждой отдельной квартиры, что обозначено соответствующей биркой.

Нежилые помещения:

Для возможности устройства автономного кондиционирования в нежилых помещениях предусмотрены резервные мощности электроэнергии.

Наружные блоки устанавливаются в технических нишах, не нарушая архитектуру фасада. Данное размещение наружных блоков обеспечивает полноценное функционирование оборудования и беспрепятственный доступ для обслуживания. Подключения внутренних и наружных блоков системы кондиционирования нежилых помещений, которые не имеют прямого выхода к нишам кондиционирования, осуществляется строго по проекту закладных для подключения систем кондиционирования нежилых помещений, который передается при приемке таких помещений. Данным проектом предусматривается прокладка транзитных сетей через смежные нежилые помещения.

Монтаж кондиционирования должен быть произведен в соответствии с СП 73.13330.2016, дополнений к нему и технических условий на установку монтируемого оборудования.

ВНИМАНИЕ: Установка на навесных вентилируемых фасадах систем вентиляции, выносных (внешних) блоков кондиционеров ведет к нарушению целостности фасада и к нарушению пожарных требований. Согласно техническим рекомендациям ТР161-05 от 2005 г., крепление дополнительного оборудования на конструкцию вентилируемого фасада запрещено.

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

В соответствии с «ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в данной таблице:

Наименование помещений	Температура воздуха, °С	Результирующая температура, °С	Относительная влажность, %	Скорость движения воздуха, м/с
	Холод	цный период года		
Жилая комната	18-24	17-23	60	0,2
То же, в районах наиболее холодной пятидневки (минус31°С и ниже)	20-24	19-23	60	0,2
Кухня	18-26	17-25	н/н*	0,2
Туалет	18-26	17-25	н/н	0,2
Ванная, совмещенный санузел	18-26	17-26	н/н	0,2
Межквартирный коридор	16-22	15-21	60	0,2
Вестибюль, лестничная клетка	14-20	13-19	н/н	0,3
Кладовые	12-22	11-21	н/н	H/H
Теплый период года				
Жилая комната	20-28	18-27	65	0,3

^{*} Не нормируется

В соответствии со СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий. п.5.2 Параметры внутренней среды.» и с СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»:

- температура внутренней поверхности ограждающей конструкции (за исключением вертикальных светопрозрачных конструкций) в зоне теплопроводных включений (диафрагм, сквозных швов из раствора, стыков панелей, ребер, шпонок и гибких связей в многослойных панелях, жестких связей облегченной кладки и др.), в углах и оконных откосах, а также зенитных фонарей должна быть не ниже температуры точки росы внутреннего воздуха при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Температура точки росы воздуха внутри здания для холодного периода года

No	Тип здания	Температура точки росы	,°C
п.п			
1	Жилые	10,7	

Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 20-22 С в жилых комнатах и 18 °С в кухнях;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности жителями квартир.

Внимание:

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

Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов:

- Максимальная температура теплоносителя $85-60 \, \mathrm{C}^{\circ}$.
- Максимальное рабочее давление, выдерживаемое отопительным прибором не менее 1,6 Мпа.
- Профилактическая промывка радиаторов от грязевых компонентов при необходимости 1 раз в течении 4-х года.
- Необходимость частой продувки радиатора является сигналом неполадок в отопительной системе.

Во избежание выхода из строя радиатора запрещается:

- Отключать радиатор от системы отопления.
- Использовать абразивные материалы для очистки поверхностей радиатора.
- Резко открывать вентили, установленные на входе-выходе радиатора (во избежание гидравлического удара).
- Постоянно держать воздушный клапан в закрытом положении, путем механического завинчивания крышки.
 - Допускать детей к играм с вентилями и воздушным клапаном.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

В жилых домах холодный водопровод совмещает функции хозяйственно- питьевого и пожарного назначения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная с открытыми стояками в санузлах и в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок — через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.

Ванны установить в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
 - Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой/стальной/чугунной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
 - Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых/стальных/чугунных ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесущителя.
- 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.

Во избежания нарушения работы систем водоснабжения и канализации в квартирах с пред чистовой отделкой запрещается штробить или сверлить стены в санузлах, а также стены смежные с санузлами.

ЛИФТЫ.

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

Внимание!

Не допускается перегрузка лифтов (грузоподъемность указана на информационной табличке), загрязнение и повреждение кабин лифтов.

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

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, лоджии;
- 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.

Общие рекомендации:

- Защитные металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать акриловой, алкидной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
- Если на лоджии посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, 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 в лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах 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; производить ремонт автотранспортных средств.
- Не допускается выполнение в квартире и/или нежилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

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

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

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;

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. Для включения системы противодымной защиты предусмотрен ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

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.
 - Системы хозяйственно-противопожарного водоснабжения.

Инструкция по пожарной безопасности для собственников многоквартирных домов:

Общие требования

- Одной из основных обязанностей владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.
- Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а также другие нормативные требования в области пожарной безопасности.
- Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:
- Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;
- Невыполнение требований безопасности при использовании систем местного отопления (печей, плит и т.д.), электрических приборов и устройств;
 - Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а так же при

проведении огнеопасных работ;

- Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара;
- Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.

Обязанности жителей в случае возникновения пожара:

- Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону «01 (112)», в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре;
- При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а так же информировать других лиц о происшествии.
 - Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.
- Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

Если необходима эвакуация жителей:

- В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;
- При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;

Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.

Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений:

- Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;
- Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;
- Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и другие действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования.

В жилом здании запрещается:

- Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
- Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
- Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток:
- Хранить газовые баллоны, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;
- Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
 - Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;

- Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
- Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
- Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
- Оставлять без присмотра оборудование, печи и камины, если это не разрешено техническими условиями, а также электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
 - Использовать поврежденные отопительные приборы и дымоходы, перетапливать печи;
- Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
 - Отогревать замершие трубопроводы с помощью открытого огня;
 - Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
- Произвольно оборудовать или использовать газовое, электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;
- Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
- Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
- Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а также производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.

На эвакуационных путях запрещается:

- Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
- Размещать предметы, мебель и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
- Оборудовать склады и кладовки, а также хранить различные материалы на лестничных клетках;
- Загромождать посторонними предметами эвакуационные двери, а также выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, переходы на балконах;
- Инженерно-технические системы эксплуатируется в соответствии с технической документацией (регламентом) производителя;
- Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющего домом о неисправностях систем и оборудования;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателях или самого извещателя;
- В квартирах запрещается демонтировать установленные локальные системы автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов);

Рекомендации

- Необходимо содержать в надлежащим состоянии первичные средства пожаротушения (огнетушителей);
- Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и/или нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) 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.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещений в жилом доме не допускаются.

Не допускается переустройство и (или) перепланировка квартир и нежилых помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
 - ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
 - ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
 - ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
 - ведущие к повреждению или порче противопожарных устройств;
 - не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
 - затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
 - 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.

Категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Любые вмешательства в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, такие как пробивка проемов в стенах комнат, объединение балконов с комнатами, вынос на балконы радиаторов отопления, установки на фасады выносных блоков кондиционеров, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства, крепление каких-либо конструкций к ограждающим конструкциям балконов и т.п.
- В случае выявления фактов самовольного вмешательства гарантия с конструкций остекления балконов и фасадов будет сниматься по всему стояку с выявленными вмешательствами. Ответственность за возможные последствия (появление протечек, падение фасадной плитки в случае наличия вентилируемых фасадов и т.п.) будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.
- Перепланировки или переоборудование в квартирах, любые вмешательства в несущие и ограждающие конструкции фасада, в инженерные коммуникации и системы обеспечения жилого дома производятся только при согласовании указанных действий в установленном законом порядке.
- За качество и последствия таких работ несет ответственность лицо, выполнившее указанные работы. В случае установления факта вмешательства Застройщик вправе прекратить действие гарантийных обязательств.
- В процессе эксплуатации возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен, в зоне опирания плит перекрытий, местах примыкания бетонных стен к газобетонным перегородкам. Все эти трещины обычно появляются в течение 1–3 лет эксплуатации здания и неопасны для эксплуатации. Указанные трещины должны устраняться собственником самостоятельно при проведении текущего ремонта внутри квартиры.

Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен направляется органом, осуществляющим согласование, в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в установленном порядке.

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

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры/нежилого помещения (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет 3 года со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры или нежилого помещения.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 1 год с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

8. СРОК СЛУЖБЫ

объекта долевого строительства

и входящих в его состав элементов отделки, а также систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов здания и инженерной инфраструктуры принята согласно Положению об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (утвержденного Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 г. № 312) и составляет для:

Конструктивных элементов здания и отделки здания:

- 1. Фундаменты железобетонные 60 лет;
- 2. Стены (ограждающие конструкции) блочные 30 лет;
- 3. Внутренние перегородки- 60 лет;
- 4. Штукатурка внутренних стен -60 лет;
- 5. Окраска внутренних стен (эмульсионными составами) 4 года;
- 6. Перекрытия железобетонные -80 лет;
- 7. Полы из керамической плитки по бетонному основанию 60 лет;
- 8. Лестницы и площадки железобетонные 60 лет;
- 9. Покрытие кровли из рулонных материалов 10 лет;
- 10. Отделка фасада фиброцементными плитами 60 лет;
- 11. Отделка фасада штукатуркой 30 лет;
- 12. Окраска штукатурного фасада 6 лет;

Двери и окна:

- 1. Оконные и балконные заполнения, металлические переплеты 50 лет;
- 2. Двери входные в квартиру 40 лет;
- 3. Двери входные на лестничную клетку 10 лет;

Инженерных сетей:

- 1. Внутренний водосток (с кровли) из полимерных труб 50 лет;
- 2. Вентиляционные каналы из блоков 50 лет;
- 3. Трубопроводы холодной воды из оцинкованной стали 50 лет;
- 4. Водоразборные краны (для холодной воды) 10 лет;
- 5. Трубопроводы для горячей воды из оцинкованной стали 25 лет;
- 6. Трубопроводы отопления (стояки) 25 лет;
- 7. Трубопроводы отопления (домовые магистрали) 25 лет;
- 8. Задвижки и вентили (отопление) 10 лет;
- 9. Изоляция трубопроводов отопления 10 лет;
- 10. Конвекторы и радиаторы отопления 15 лет;
- 11. Вводно-распределительные устройства (электроснабжение) 20 лет;
- 12. Внутридомовые магистрали (сети питания квартир) с распределительными щитками;
- 13. Внутриквартирные сети (электроснабжения) при скрытой проводке 40 лет;
- 14. Внутриквартирные сети (электроснабжения) при открытой проводке 25 лет;
- 15. Сеть дежурного освещения мест общего пользования 10 лет;
- 16. Сети освещения помещений производственно-технического назначения 10 лет;
- 17. Сети питания лифтовых установок 15 лет;
- 18. Сети питания системы дымоудаления 15 лет;
- 19. Линия питания (электроснабжение) индивидуального теплового пункта 15 лет;

Внутридомовых сетей связи и сигнализации:

- проводка 15 лет;
- щитки, датчики, замки, КИП и др.- 10 лет;
- телемеханические блоки, пульты 5 лет;
- переговорно-замочные устройства 5 лет;
- автоматическая противопожарная защита 4 года;

Благоустройства:

- 1. Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток 10 лет;
- 2. Оборудование детских площадок 5 лет.