

DOK

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации объекта долевого строительства (квартир и нежилых помещений, машино-мест), их инженерных систем в составе многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тюмень, ул. Краснооктябрьская, д. 6

г. Тюмень, 2024 год

Оглавление

1. Сведения о застройщике и генеральном подрядчике	2
2. Краткая ведомость нормативно-технической документации	2
3. Общие положения	4
4. Правила пользования общим имуществом дома	6
5. Фасады здания	8
6. Оконные конструкции и витражи	9
7. Поддержание микроклимата и комфортных условий	13
7.1. Вентиляция и микроклимат	13
7.2. Отопление	16
8. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование	18
9. Электроосвещение, электрооборудование	21
10. Системы связи	24
11. Кондиционирование квартир	26
12. Санитарно-эпидемиологические требования	27
13. Требования пожарной безопасности	28
14. Деформационные швы	31
15. Гарантийные обязательства	31

1. Сведения о застройщике и генеральном подрядчике

Сведения о Застройщике

1. Firmenname des Bauherrn	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ДОК»
1.2. Место нахождения юридического лица	620026, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Советская, 55/10, этаж 3, помещение 3.
1.3. Телефон, факс, электронная почта застройщика	Тел./факс: +7 (3452) 46 85 03, gktis72@gmail.com
1.4. Направление заявок на гарантийное обслуживание	Сайт: https://ttis.ru/owners

Сведения о Генеральном подрядчике

1.1 Firmenname des Bauherrn	Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Новатор»
1.2. Место нахождения юридического лица	625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Советская, дом 55/10, этаж 3, помещение 5.
1.3. Телефон, факс, электронная почта Генерального подрядчика	Тел./факс: +7 (3452) 63 89 39 office@novator-sk.ru

2. Краткая ведомость нормативно-технической документации

- Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, ред. от 194.12.2023.
- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
- Постановление правительства РФ от 03.04.2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
- Постановление правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (с изменениями от 27.03.2023)».
- СНиП 2.08.01-89 Жилые здания, СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003.

- СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные, СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003.
- СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий, СП 50.13330.2012. Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (ред. от 15.12.2021).
- СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
- СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий. ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
- СНиП 23-05-95 Естественное и искусственное освещение, СП 52.13330.2016. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95.
- СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, СП 60.13330.2020. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003 (ред. от 09.08.2023).
- СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции, СП 63.13330.2018. Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003 (ред. от 20.12.2021).
- СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции, СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87 (с Изменениями N 1, 3, 4).
- СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия (МДС 12-30.2006 Методические рекомендации по нормам правилам и приемам отделочных работ), СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87.
- ГОСТ 22233-01 Профили прессованные из алюминиевых сплавов для светопрозрачных ограждающих конструкций.
- ГОСТ 8617-2018 Профили прессованные из алюминия и алюминиевых сплавов. Технические условия.
- СНиП II-3-79* Строительная теплотехника, СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий.
- ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей.
- ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные, поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
- ГОСТ Р 53630-2015. Национальный стандарт Российской Федерации. Трубы напорные многослойные для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия.
- ГОСТ 32415-2013 Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия
- ГОСТ 18599-2001 Трубы напорные из полиэтилена. Технические условия.
- СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы. СП 73.13330.2016. Свод правил. Внутренние санитарно-технические системы зданий.
- ТУ 2248-039-00284581-99 Трубы напорные из сшитого пропилена для систем холодного и горячего водоснабжения и отопления.
- ТУ 2248-004-887425502-2002 Трубы напорные и фитинги (фасонные части) к ним из полипропилена.
- ГОСТ 32414-2013 Трубы и фасонные части из полипропилена для систем внутренней канализации.
- ГОСТ 22689-2014 Трубы и фасонные части из полиэтилена для систем внутренней канализации.

- ГОСТ 30674-99. Межгосударственный стандарт. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
- ГОСТ 23166-99 Блоки оконные. Общие технические условия.
- ГОСТ 21519-2022 Блоки оконные из алюминиевых профилей. Технические условия.
- ГОСТ 23747-2014 Блоки дверные из алюминиевых сплавов. Технические условия.
- ГОСТ 30970-2014 Блоки дверные из поливинилхлоридных профилей.
- ГОСТ 30971-2012 Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия.
- ГОСТ 111-2014 Стекло листовое бесцветное. Технические условия.
- ГОСТ 33086-2014 Стекло с солнцезащитным или декоративным мягким покрытием. Технические условия.
- ГОСТ 33017-2014 Стекло с солнцезащитным или декоративным твердым покрытием. Технические условия.
- ГОСТ 24866-2014 Стеклопакеты клееные. Технические условия
- ГОСТ 30778-2001 Прокладки уплотнительные из эластичных материалов для оконных и дверных блоков. Технические условия.
- ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные, поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных блоков. Технические условия.
- ГОСТ 538-2014 Изделия замочные и скобяные. Общие технические условия.

3. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Краснооктябрьская, д. 8 (далее по тексту — Инструкция) разработана в соответствии с действующим законодательством РФ; с техническими и градостроительными регламентами, с проектной документацией; с иными нормативными актами.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников, а также иных лиц, постоянно или временно проживающих в жилых помещениях (квартирах) многоквартирного дома, собственников или арендаторов 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 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 помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

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.

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, исключающих повторение аварии.

Помещения необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

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.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах осуществляются в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ, и 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. Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке; копии проектных решений после выполнения работ должны быть предоставлены в Управляющую компанию. Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

⚠ ВНИМАНИЕ!

Переоборудование и перепланировка помещений и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

⚠ ВНИМАНИЕ!

Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние. Аварийное состояние многоквартирного жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

⚠ ВНИМАНИЕ!

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

⚠ ВНИМАНИЕ!

Запрещается любое воздействие на несущие элементы конструкции здания. Лица, виновные в нарушении порядка переоборудования и/или перепланировки помещений, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

4. Правила пользования общим имуществом дома

К общему имуществу относится имущество, определенное статьей 36 Жилищного кодекса РФ, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, крышная газовая котельная, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома (далее — Общее имущество Дома).

Собственники пользуются общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими Правилами.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома — ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт — замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник квартиры (помещения) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств,

получаемых от населения, обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений этого дома (ст. 169 Жилищного кодекса РФ).

Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны складировать мусор только в специально отведенных местах в соответствующие контейнеры для сбора отходов, соблюдать режим тишины, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

При засорении придомовой территории Дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в том числе убрать мусор, последствия выгула домашних животных), или компенсировать причиненный ущерб.

! ВНИМАНИЕ!

- Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.
- Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.
- Запрещается захламывать, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Дома.
- Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Проживающим в местах общего пользования.
- Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.
- Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.
- Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов.
- Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других местах.
- Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения лежача канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников.
- Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, ревизионные люки.
- Разрешается посадка растений — цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев,

срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

- Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:
 - устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
 - превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
 - размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
 - изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.
- Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.
- Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, приводящие к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.
- Запрещается устанавливать ограждения, двери в местах общего имущества дома.

При нарушении настоящих Правил Собственниками или другими Проживающими, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы.

5. Фасады здания

В соответствии с требованиями к внешнему виду фасадов зданий, строений, сооружений на территории города Тюмени, порядка выявления, демонтажа дополнительного оборудования, элементов и устройств, не соответствующих требованиям к внешнему виду фасадов зданий, строений, сооружений на территории города Тюмени, утвержденных Постановлением Администрации города Тюмени от 30.08.2019 N 162-пк, постановлению Администрации города Тюмени от 14.05.2012 N 51-пк "Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов здания, строения, сооружения на территории муниципального образования" и настоящей инструкцией:

- Собственникам жилых и нежилых помещений необходимо в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих квартир и помещений;
- Собственникам жилых и нежилых помещений необходимо обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт;
- Собственники жилых и нежилых помещений не вправе вносить изменения внешнего вида балконов и лоджий путем изменения размеров, материала и цвета (ограждения), не соответствующие проектному решению здания;
- Устройство и оборудование окон и витрин в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурного задания, выдаваемого Администрацией города.
- Собственники жилых и нежилых помещений вправе устанавливать защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с Управляющей компанией.
- Собственники жилых и нежилых помещений вправе устанавливать дополнительное оборудование на фасадах только при наличии соответствующего согласования Администрации города Тюмени и Управляющей компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

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

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции возможно только в местах, определенных паспортом фасадов в проектной документации, с обязательным согласованием управляющей компанией (схему места установки можно получить в офисе Управляющей компании, с паспортом фасадов можно ознакомиться на сайте Застройщика по адресу ttis.ru/owners#dok);

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

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

Размещение антенн допускается только на кровле зданий и сооружений — компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы (при необходимости с устройством ограждения) по согласованию с Управляющей компанией без нарушения целостности кровельных материалов и конструкций.

Размещение антенн не допускается:

- на лицевых и угловых частях фасада;
- на кровле, дворовых фасадах, просматривающихся с улицы;
- на ограждениях балконов и лоджий.

Размещение видеокамер наружного наблюдения возможно по согласованию с Управляющей компанией, за исключением размещения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколе балконов.

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

❗ ВНИМАНИЕ!

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

6. Оконные конструкции и витражи

В доме установлены оконные блоки из ПВХ-профиля Exprof Experta 70 мм, остекление лоджий из ПВХ-профиля Exprof Practica 58 мм. Оконные блоки оборудованы поворотным, откидным и поворот-но-откидным устройствами, которое управляется единой ручкой. Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов.

- 1.** При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1).
- 2.** При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим — поворотное открывание).

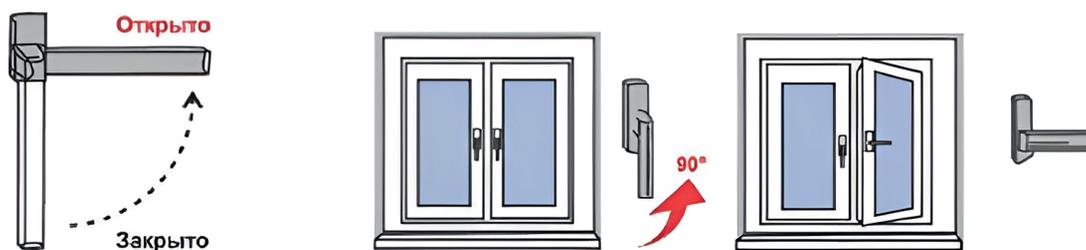


Рис. 1

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

4. Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрото»).

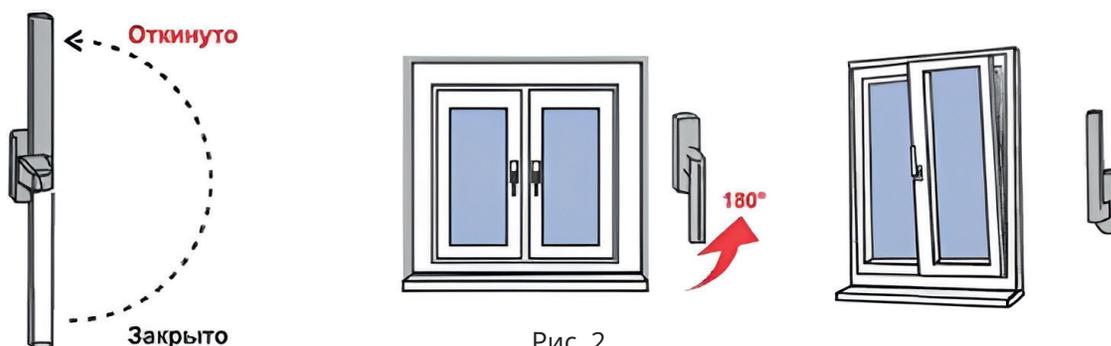


Рис. 2

5. Для сезонной регулировки оконной фурнитуры следует изменять положение прижимных эксцентриков (см. Рис. 3).

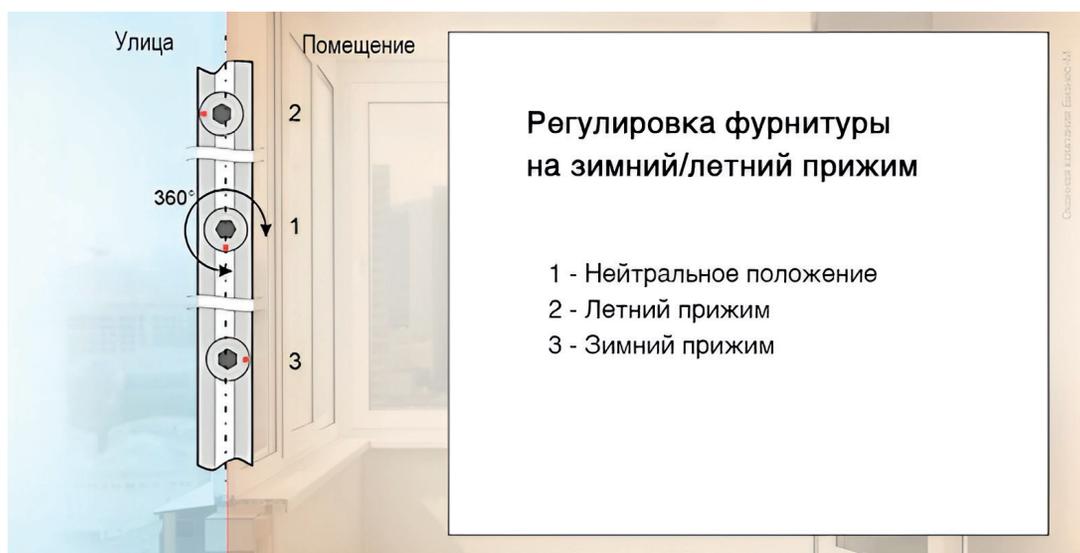


Рис. 3

⚠ ОСТОРОЖНО!

Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекла и рамы. Закрывайте, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу при условии их правильной эксплуатации в течение всего срока 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.

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 (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: сплошной, откидной, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только режим сплошного открывания);
- в каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

❗ ВНИМАНИЕ:

- не допускается касание мебели, либо 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 до истечения их гарантийных сроков;

- 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 разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть её и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута».
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим.
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру.
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель.
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

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.

Монтаж окон и витражей лоджий со 2-го по 24-й этажи осуществлен компанией ООО «Пластконструкция».

По гарантийному ремонту и содержанию оконных конструкций необходимо обращаться непосредственно в ООО «Пластконструкция», тел. отдела гарантии +7 (3452) 32-52-22, сайт компании <https://www.plastconst.ru>, или в офис Застройщика ООО СЗ «ДОК» по номеру телефона +7 (3452) 46-85-03. Алюминиевые конструкции первого этажа изготовлены и установлены компанией «AG group» тел. +7 (3452) 49 49 60, +7 (3452) 69 03 45, или в офис Застройщика ООО СЗ «ДОК» по номеру телефона +7 (3452) 46-85-03.

7. Поддержание микроклимата и комфортных условий

Оконно-дверные системы разработаны как герметичные. Это означает, что в закрытом положении естественная циркуляция воздуха через окна практически отсутствует. Тем не менее, водяной пар выделяется в процессе жизнедеятельности человека в доме при приготовлении пищи, мытье, самими жителями. Эти пары могут конденсироваться на стенах и окнах и, в наиболее тяжелых случаях, приводить к намоканию, появлению плесени и разрушению штукатурки на стенах. Чтобы избежать неблагоприятного воздействия влаги, помещение необходимо хорошо проветривать. Задача вентиляции решается следующим образом:

1. Следует полностью открывать окно на несколько минут каждый день.
2. В период интенсивного использования помещения следует подолгу удерживать окно в откинутом положении.

7.1. Вентиляция и микроклимат

1. Чтобы исключить потери энергии на отопление, следует не допускать долговременной неконтролируемой тяги воздуха. Таким образом, установка окна в откинутое положение в зимнее время на продолжительное время не рекомендуется.
2. Краткосрочное интенсивное проветривание помещения при полном открывании окна в меньшей степени приводит к потере тепла и, таким образом, предпочтительнее долговременного слабого проветривания. В соответствии со «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», в Вашем доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

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

! ВНИМАНИЕ!

- Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.
- Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.
- Не допускается присоединение к воздухораспределительным отверстиям вентиляции в кухнях и санузлах каналов с установленными на них вентиляторами.

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.

Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий по СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.

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

Помещение	Расчётная температура воздуха в холодный период, °С	Кратность или величина воздухообмена, м³ в час, не менее
Совмещенное помещение уборной и ванной	25	50

❗ ВНИМАНИЕ:

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 (это означает приток холодного воздуха из вытяжной вентиляции).

Пластиковые окна, установленные в доме, 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 «запотевают 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 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СП 50.13330.2012. «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»

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

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.

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

Источник 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 и ванны	2600
Свободная поверхность воды	200

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СП 50.13330.2012 «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» 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.

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 воздуха внутри помещения, °С	Относительная влажность воздуха в помещении					
	40%	50%	60%	70%	80%	90%
10	-2,6	0,1	2,6	4,8	6,7	8,4
11	-1,8	1,0	3,5	5,8	7,7	9,4
12	-1,0	1,9	4,5	6,7	8,7	10,4
13	-0,1	2,8	5,5	7,7	9,6	11,4
14	0,6	3,7	6,4	8,6	10,6	12,4
15	1,5	4,7	7,3	9,6	11,6	13,4
16	2,4	5,6	8,2	10,5	12,6	14,4
17	3,3	6,5	9,2	11,5	13,5	15,3
18	4,2	7,4	10,1	12,5	14,5	16,3
19	5,1	8,3	11,1	13,4	15,5	17,3
20	6,0	9,3	12,0	14,4	16,4	18,3
21	6,9	10,2	12,9	15,3	17,4	19,3

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

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.

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

1. В систему отопления дома 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 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. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома не осуществляется 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. Также экономия расхода теплоносителя, а, следовательно, и денег на оплату отопления, приводит к нарушению температурно-влажностного режима помещений и выпадению конденсата.

7.2. Отопление

В доме отопление квартир и нежилых помещений происходит от газовой крышной котельной. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Предусмотрена двойная система регуляции объема тепловой энергии, поставляемой от котельной в квартиры дома. Первая стадия регулировки происходит автоматической перестройкой работы котлов внутри крышной котельной, вторая стадия происходит в автоматизированном тепловом узле, который расположен в цокольном этаже здания.

Для учета тепла, потребляемого каждой из квартир, в местах общего пользования находятся индивидуальные счетчики отопления торговой марки «Пульсар». **Данные счетчики оснащены системой дистанционного сбора и передачи данных. Данные в автоматическом режиме передаются в Управляющую компанию.** Теплосчетчик представляет собой автономное устройство, состоящее из датчика расхода, датчиков температуры и вычислителя.

На лицевой панели теплосчетчика приводится:

- тип прибора;
- заводской номер;
- диапазон рабочих температур;
- условные диаметр и давление;
- тип термopреобразователя сопротивления;
- место установки термopреобразователя сопротивления;
- максимальный, номинальный и минимальный расходы.

Теплосчетчики предназначены для измерения и регистрации тепловой энергии (количества теплоты), объема теплоносителя и других параметров теплоносителя в закрытых водяных системах отопления. Теплосчетчик используется как средство коммерческого учета тепловой энергии в квартирах. Теплосчетчик находится на границе ответственности собственника квартиры и должен проходить обязательную метрологическую поверку согласно п. 14 «Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя» (утв. постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034) по истечении определенного периода эксплуатации (см. паспорта). **Без проведения поверки индивидуальные счетчики тепловой энергии, на основании п. 80 постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», к использованию не допускаются.**

Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (PEX), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

Границей раздела балансовой принадлежности разводящих горизонтальных трубопроводов и эксплуатационной ответственности сторон от распределительных коллекторов является запорная арматура.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее, чем в нижней) является нормальным для принятой системы отопления и не свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов. Признаком завоздушивания является холодный радиатор.

В качестве нагревательных приборов применяются стальные панельные радиаторы «ПРАДО» с нижней или боковой подводкой теплоносителя.

Для регулирования теплоотдачи стальных панельных радиаторов силами собственника устанавливаются клапаны термостатические радиаторные (клапаны выдаются при передаче жилого помещения собственнику). Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Радиаторные термостатические клапаны гарантируют необходимое распределение воды по всей системе отопления. При этом даже самые удаленные радиаторы будут обеспечивать требуемую подачу тепла в помещении.

Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления, необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского (Рис. 4).



Рис. 4 Кран Маевского

❗ ВНИМАНИЕ!

Не скручивайте воздухооборник, без него в Вашей квартире отопление завоздушится и система отопления работать **НЕ БУДЕТ.**

❗ ВНИМАНИЕ!

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без получения соответствующих разрешений в установленном порядке от Управляющей компании не допускается согласно статьям 26, 28 действующего Жилищного кодекса РФ, а также действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

В соответствии с ГОСТ 30494-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в данной таблице:

Период года	Наименование помещения	t воздуха, °C		Результирующая t, °C		Относительная влажность, %	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	19-20	17-23 (19-23)	45-30	60
	Жилая комната в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °C и ниже	21-23	20-24 (22-24)	20-22	19-23 (21-23)	45-30	60
	Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	не нормируется	не нормируется
	Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	не нормируется	не нормируется
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	не нормируется	не нормируется
	Помещение для отдыха и учебных занятий	20-22	18-24	19-21	17-23	45-30	60
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	17-19	15-21	45-30	60
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	15-17	13-19	не нормируется	не нормируется
	Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	не нормируется	не нормируется
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65

Примечание — Значения в скобках относятся к домам для престарелых и инвалидов

Здания и помещения	Нормируемый температурный перепад, градусов °С, для		
	наружных стен	покрытий и чердачных перекрытий	перекрытий над проездами, подвалами и подпольями
Жилые	4,0	3,0	2,0

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, должна быть не ниже температуры точки росы внутреннего воздуха при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года. Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции.

Рекомендации по эксплуатации:

- с началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в управляющую компанию;
- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не следует закрывать конвекторы вещами, снимать экраны с конвекторов, это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

❗ ВНИМАНИЕ:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них).
- Запрещается 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.
- Запрещается устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы.
- Запрещается полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период.
- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях.
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

8. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения — городской коммунальный водопровод.

Обеспечение горячей водой в доме осуществляется от теплообменников, находящихся в индивидуальном тепловом пункте, расположенном в цокольном этаже здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50°C (в соответствии с нормативными документами).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в цокольном этаже (выполненной из стальных труб), установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

Границей раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон на подводках в каждую квартиру от стояков холодной и горячей воды является запорная арматура.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены, счетчики расхода холодной и горячей воды. Приборы учета воды (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды) предназначены для измерения объема холодной питьевой и горячей воды. **Приборы учета холодной и горячей воды торговой марки «Пульсар» оснащены системой дистанционного сбора и передачи данных. Данные в автоматическом режиме передаются в управляющую компанию.**

Необходимо знать, что регуляторы и счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта). Разрешается замена дольщиками (собственниками) регуляторов давления холодной и горячей воды на другой тип, при этом гарантия на остальные элементы системы ГВС и ХВС сохраняются.

Без проведения проверки индивидуальные счетчики, на основании п. 80 постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», **к использованию не допускаются.**

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды, либо смене места установленных приборов учета воды, необходимо обратиться в Управляющую компанию для согласования:

- типа приборов учета;
- схемы установки приборов учета (на основе проектной организации) с учетом возможного изменения схем внутриквартирного водопровода и системы горячего водоснабжения;
- требований к монтажу приборов учета и порядку проведения испытаний.

Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику жилых помещений. После приемки приборов учета воды Управляющая компания пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета. После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляются за счет средств собственника.

Меры безопасности:

- приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности;
- монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

В доме для компенсации излишнего давления на холодном и горячем водоснабжении с 9 по 21-й этажи установлены редуцирующие клапаны.

Дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в общих коридорах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подвале здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по цокольному этажу, с открытыми стояками в санузлах, холлах квартир доступна для обслуживания. В местах прохода полипропиленовых стояков через межэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. 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. В случае, если ревизия находится в вашей квартире вы должны обеспечить доступ обслуживающей организации.

⚠ ВНИМАНИЕ!

Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию:

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы и смеси;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр.;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, ватные тампоны, подгузники;
- наполнители для кошачьих туалетов;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

Для возможности осмотра и ремонта арматуры и трубопроводов водоснабжения и канализации должен быть обеспечен свободный доступ в шахты, в которых проходят стояки.

Рекомендации по эксплуатации:

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб 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 непроизводительный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру.
- Не допускается чистить поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки.
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.

- Запрещается переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять настройки регулятора давления.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается нарушение пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, а также занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации обязательно следует предусмотреть лючки доступа (осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500x400 мм.

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 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

9. Электроосвещение, электрооборудование

Определения.

Этажный распределительный щиток — щиток, установленный на этажах жилых домов и предназначенный для питания квартир или квартирных щитков. (п. 7.1.8* Правил устройства электроустановок (ПУЭ).

Квартирный щиток — групповой щиток, установленный в квартире и предназначенный для присоединения сети, питающей светильники, штепсельные розетки и стационарные электроприемники квартиры. (п. 7.1.7 ПУЭ).

Коммутационный аппарат — электрический аппарат, предназначенный для коммутации электрической цепи и снятия напряжения с части электроустановки (выключатель, выключатель нагрузки, отделитель, разъединитель, автомат, рубильник, пакетный выключатель, предохранитель и т.п.).

Розетка — устройство для присоединения электроприборов к сети.

Напряжение прикосновения — это напряжение между двумя проводящими частями или между проводящей частью и землей при одновременном касании к ним животного или человека.

Групповая сеть — сеть от щитков до светильников, штепсельных розеток и других электроприборов.

Все работы выполнены согласно проектной документации, а также норм и правил, действующие на территории РФ. Согласно ПУЭ, вся разводка в квартирах выполнена медным кабелем. Для исключения повреждения кабельных линий в квартире во время ремонта, выдается исполнительная схема прокладки кабелей, которая включает в себя однолинейную схему, места и способ прокладки кабелей, их сечение и назначение. Проводка в квартирах в целом выполнена по следующим правилам:

- горизонтальная разводка проходит под слоем штукатурки на расстоянии около 15 см от потолка.
- от горизонтальной разводки до розеток и выключателей прокладываются также вертикальные участки, находящиеся под слоем штукатурки. Для более точного определения местоположения скрытой проводки используются специальные приборы.

Собственник самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию. Для предотвращения перегрева кабеля и дальнейшего его возгорания, категорически запрещается применять приборы мощностью больше, чем может выдержать кабель. При перегрузках срабатывают приборы защиты от перегрузок. Для исключения возможности пожара **запрещается** заменять автоматы во вводных щитках на более мощные. Параметры мощности на сечение жилы приведено в Таблице 1.

Сечение	Медные жилы, проводов и кабелей			
	Мм	Ток, А	Мощность, кВт	Ток, А
1,5	19	4,1	16	10,5
2,5	27	5,9	25	16,5
4	38	8,3	30	19,8
6	46	10,1	40	26,4
10	70	15,4	50	33,0
16	85	18,7	75	49,5
25	115	25,3	90	54,4
35	135	29,7	115	75,9
50	175	38,5	145	95,7
70	215	47,3	180	118,8
95	260	57,2	220	145,2
120	300	66,0	260	171,6

❗ ВНИМАНИЕ:

Эксплуатацию и ремонт электрооборудования должен осуществлять подготовленный электротехнический персонал (правила технической эксплуатации электрооборудования).

Освещение мест общего пользования разделено на два вида: аварийное и рабочее. Для питания осветительных приборов применяется сеть 220В. Питание и управление рабочего освещения выполняется от Блока управления освещением который включается от фотореле. Питание аварийного освещения осуществляется от щита с АВР. Этажный щит расположен в коридоре. В нем находится прибор учета электрической энергии с вводным автоматическим выключателем. Также в этажном щите располагаются сети связи (домофония, телефония, интернет) и сети ОПС (Охранно-Пожарная Сигнализация). Дверцы этажного щита оборудованы встроенными замками, поэтому категорически запрещается открывать инструментом или другими техническими средствами, не предназначенными для этого.

Колясочные и вход в подъезд оборудованы системой контроля доступа (домофония). Для входа в подъезд ключ выдается в двух экземплярах.

Подключение и внесение каких-либо изменений в структуру общедомовых сетей без согласования с Управляющей компанией, строго запрещается!

Обеспечение электроэнергией помещений осуществляется кабелем от этажных щитков, который проложен в монолитных конструкциях в гофрированной ПНД трубе. Прибор учета электроэнергии квартиры расположен в этажном щите. На прибор учета Собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом. Приборы учета расположены в этажном распределительном щитке. Приборы учета фирмы «Энергомера», оснащены системой дистанционного сбора и передачи данных. Данные в автоматическом режиме передаются в управляющую компанию. Необходимо знать, что счетчик рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или меняться на новый.

❗ ВНИМАНИЕ!

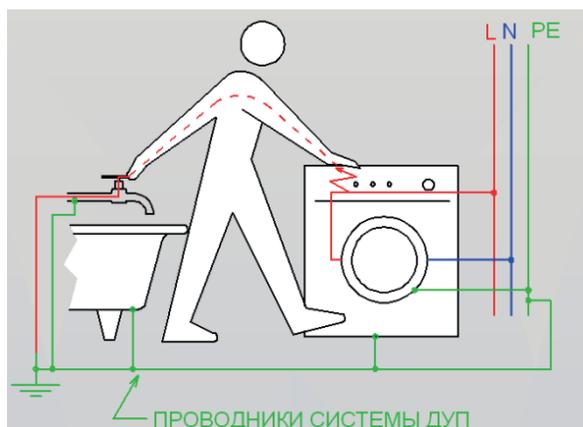
Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика должны выполняться нанятым собственником квалифицированным электротехническим персоналом, а пломбирование счетчика должно выполняться только уполномоченным представителем АО «ЭК «Восток» (8 800 250-60-06 — для физических лиц звонок бесплатный).

Квартирный щит находится в прихожей, снабжен автоматическими выключателями фирмы Dekraft, предназначенными для защиты оборудования от токов короткого замыкания, а также управлением

групповыми сетями. В каждом щитке находится схема, на которой указывается назначение автоматов.

Для защиты от напряжения прикосновения на все розеточные группы устанавливаются дифференциальные автоматы номиналом 25А. Розеточная группа выполнена кабелем ВВГнг-LS 3х2,5 мм. Все розетки снабжены третьим заземляющим контактом, высота установки розеток — не менее 0,3 м от пола, кроме кухни, выключателей не менее — 0,9 м. На кухне розетки устанавливаются на высоте не менее 0,9 м по стене установки электроплиты, на противоположной стене — на высоте не менее 0,3 м.

Для управления светом в квартире предусмотрены встраиваемые выключатели. Группы освещения выполнены кабелем ВВГнг-LS 3 х 1,5 мм, проложенным в теле перекрытия вышележащего этажа, номинал автоматического выключателя 16А. Питание для варочной плиты выполнено кабелем ВВГнг-LS 3х6 мм, автоматический выключатель 32А. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.



В помещениях предусмотрена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП), которая служит для защиты от поражения электрическим током, возникшим в результате повреждения изоляции кабелей или герметизации оборудования. Выполняется проводом ПВ 1х4 и подсоединяется к ванной, к корпусу стиральной и посудомоечной машины. Провод прокладывается от заземляющей шины «РЕ» квартирного щита до распределительной коробки в ванной комнате.

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.

❗ ВНИМАНИЕ!

- запрещается использование электроплит для обогрева помещений;
- запрещается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукции при включенном электропитании в сети;
- запрещается допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- запрещается устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

Технологический регламент по замене квартирных электросчетчиков, находящихся на гарантии:

В случае выхода из строя квартирного электросчетчика, находящегося на гарантии, собственнику квартиры необходимо:

1. Обратиться в АО ЭК «Восток» с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.
2. Обратиться в Управляющую компанию для уточнения контактного телефона электромонтажной организации, производившей установку счетчика.
3. Подать заявку в электромонтажную организацию на вызов электрика.
4. Обеспечить доступ электрика в квартиру в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;
- отсутствия паспорта на электросчетчик;
- наличия изменений в электрической схеме квартиры, а также переносе либо заглоблении квартирно-го щитка.

При выявлении вышеперечисленных факторов все работы по ремонту или замене электросчетчика производятся за счет собственника квартиры или помещения.

⚠ ВНИМАНИЕ:

- Запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру:
 - жилое помещение общей площадью до 100 м² — мощность 10 кВт;
 - жилое помещение общей площадью более 100 м² — мощность 14 кВт;
 - нежилое помещение — мощность из расчета 0,1 кВт на 1 м² общей площади.
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- Не допускается устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки 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.

10. Системы связи

Телефонизация:

В доме предусмотрена 100% телефонизация квартир, которая обеспечивается путем использования технологии цифрового абонентского доступа, по одному кабелю с передачей данных сети Интернет. Распределительные коробки установлены в прихожей в монтажных боксах. Для подключения услуги телефонизации необходимо обратиться в Управляющую компанию или сделать заявку в адрес Провайдера по номеру телефона +7 (3452) 68-50-70.

Запрещается дополнительная прокладка линий телефонизации собственниками помещений самостоятельно, без предварительного согласования с Управляющей компанией.

Телевидение:

В доме предусмотрена система коллективного приема кабельного телевидения с диапазоном рабочих частот 17 — 862 МГц. В состав домовой распределительной сети включаются: оптический приемник, усилители домовые, ответвители магистральные, разветвители абонентские, соединительные кабели. Распределительные коробки установлены в прихожей в монтажных боксах. Для подключения телевизора необходимо использовать специальный экранированный кабель марки RG-6.

Запрещается дополнительная прокладка линий передачи данных собственниками помещений самостоятельно, без предварительного согласования с Управляющей компанией.

Контроль доступа (домофонная связь):

В доме установлена система контроля и управления доступом. Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов.

Система позволяет:

- осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем и разрешать вход в подъезд используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве (КПУ);
- жилец может связаться с постом консьержа по трубке домофона из своей квартиры;
- посетитель или жилец может связаться с постом охраны с помощью домофона у входной двери в подъезд (нажать кнопку вызова «Консьерж»).

⚠ ВНИМАНИЕ:

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

Запрещается дополнительная прокладка линий домофонной связи собственниками помещений самостоятельно, без предварительного согласования с Управляющей компанией.

Эксплуатация системы:

При поступлении звукового сигнала на квартирное переговорное устройство абонент должен принять решение по проходу посетителя в подъезд:

- «Запрет на вход» — установить обратно трубку на место в держатель КПУ;
- «Разрешение на вход» — нажать кнопку на трубке;

❗ ВНИМАНИЕ:

Ремонтные работы КПУ разрешается выполнять только представителям специализированной организации. При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.

Вызов абонента осуществляется набором на клавиатуре его номера, который отображается на дисплее. При ошибке надо нажать кнопку «С» и повторить набор номера. После нажатия кнопки «Звонок», в переговорное устройство абонента поступает тональный сигнал вызова. Снятие абонентом трубки переговорного устройства приводит к прекращению сигнала и установлению режима связи между посетителем и абонентом. Дистанционное открывание электрозамка производится нажатием кнопки «КЛЮЧ» примерно на 1-2 сек. на переговорном устройстве абонента.

Открывание электрозамка «ключом»: для этого необходимо приложить ключ к считывателю, расположенному на лицевой панели блока вызова.

Для выхода из подъезда необходимо нажать на кнопку открывания двери, расположенную на внутренней стороне малой створки.

Дополнительно каждый собственник может воспользоваться услугой видеодомофонии. Для установки видеомонитора необходимо сделать заявку в Управляющую компанию или по телефону провайдера +7 (3452) 68-50-70. Монтаж видеомонитора осуществляется взамен квартирного переговорного устройства УПК-7.

При планировании и проведении отделочно-ремонтных работ в ваших квартирах просим Вас обратить внимание на следующие моменты:

- 1.** В вашей квартире уже проложен кабель для домофона, это 8-жильный кабель «витая пара», обрезать его при ремонте запрещено.
- 2.** При установке аналогового видеодомофона:
 - Оборудование может потребоваться электропитание 220 В.
 - Выбирать место установки домофона следует с учетом габаритных размеров.
- 3.** При установке цифрового IP-видеодомофона:
 - Для работы IP-домофона необходим интернет. Следует предусмотреть закладной кабель «витая пара» 8 жил от вашего роутера до места установки домофона.
 - Некоторые модели IP домофонов умеют «запитываться» по технологии PoE. Если вы выбрали такую модель, то нет необходимости протягивать 220 В к месту установки домофона, данная технология предусматривает подачу питания по кабелю «витая пара» через специальное устройство «PoE инжектор», который не входит в комплект. Он устанавливается около вашего роутера и подключается к розетке 220 В.
 - Даже если вы выбрали IP-домофон с Wi-Fi, не забывайте, что для работы домофона необходимо электропитание, самый оптимальный вариант — это предусмотреть закладной кабель «витая пара» 8 жил от вашего роутера до места установки домофона. Таким образом блок питания для вашего домофона можно будет установить в том же месте, где установлен ваш роутер.
 - Даже если Вы устанавливаете цифровой IP-домофон, это не значит, что для него не нужен «подрозетник», коммутацию необходимо будет прятать.
 - В комплект большинства домофонов не входит блок питания.

Видеонаблюдение:

Ваш дом оборудован системой видеонаблюдения, которая включает в себя обзор с камер видеонаблюдения за территорией автостоянки, детских площадок, периметра вокруг дома, первого этажа жилого дома, кабин лифтов. Для просмотра трансляции с камер видеонаблюдения, скачивания архивных записей вам необходимо воспользоваться услугами просмотра через сайт сети Интернет «Твой двор» или приложением «Теледом». Дополнительная инструкция пользования услугами видеонаблюдения смотрите в Приложении № 1 к настоящей инструкции.

По всем вопросам обслуживания системы домофонии, видеонаблюдения, системы контроля доступа, заказ дополнительного электронного ключа, настройке и монтажу оборудования, настройке бесключевого доступа обращаться по номеру телефона компании интернет провайдера **+7 (3452) 68-50-70**.



Рис. 5. Внешний вид и органы управления блока.



Рис. 6 Устройство квартирное переговорное УПК-7

11. Кондиционирование квартир

Системы кондиционирования (наружные блоки, внутренние блоки, фреоновые провода) закупаются и монтируются собственниками после ввода объекта в эксплуатацию. Наружные блоки кондиционирования допускается устанавливать на специальных кронштейнах (корзинах), на фасадах здания только в местах, указанных в паспорте фасадов здания.

Дренажная система для отвода конденсатной влаги проектом не предусмотрена.

Относительно монтажа кондиционеров существует ГОСТ 34058-2017 «МОНТАЖ И ПУСКОНАЛАДКА ИСПАРИТЕЛЬНЫХ И КОМПРЕССОРНО-КОНДЕНСАТОРНЫХ БЛОКОВ БЫТОВЫХ СИСТЕМ КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ. Общие технические требования».

п. 5.21 — «Система удаления конденсата должна обеспечивать отведение конденсата от испарительного блока в соответствии с технической документацией предприятия-изготовителя или ПД»

п. 5.26 — «Примечание — Отвод конденсата допускается осуществлять непосредственно за пределы помещения (на улицу) в случае, если это не противоречит действующим нормативным актам»

Таким образом, фактически, если в документации кондиционера не запрещается вывод конденсата наружу, а сторонние инстанции по месту жительства не выдвигают требований к сливу, то подобная установка разрешена. Но фасад многоквартирного дома является общим имуществом, поэтому собственники на общем собрании собственников вправе потребовать демонтировать кондиционер, либо переделать дренажную систему, если их что-то не будет устраивать (например, капли будут создавать шум, падая на отливы квартир ниже или будут капать на людей, проходящих под домом).

Основные места установки наружных блоков кондиционирования определены на экранах квартирных лоджий и на простенках для квартир без лоджий.

После монтажа кондиционеров все нарушенные элементы облицовочного слоя фасада здания должны быть восстановлены в первоначальное состояние. Поврежденные при установке кондиционеров наружные стены квартиры снимаются с гарантии. Наружный блок кондиционера в обязательном порядке должен быть закрыт декоративной корзиной. Места установки дополнительных кондиционеров согласовываются с Управляющей компанией.

Монтаж кондиционеров разрешено выполнять только с письменного разрешения Управляющей компании. Разрешение можно получить путем обращения в Управляющую компанию лично, или через официальный сайт.

С Паспортом фасадов здания можно ознакомиться на официальном сайте застройщика <https://ttis.ru/owners#dok>, либо в офисе Управляющей компании. **Места установки дополнительных кондиционеров и корзин указаны в Приложении 1 в конце данной инструкции.**

⚠ ВНИМАНИЕ!

Располагать наружные блоки кондиционирования на фасадах здания без согласования с Управляющей компанией запрещено.

Монтаж кондиционеров на доме может осуществляться только аккредитованной монтажной организацией. Работы по монтажу кондиционера и дополнительной декоративной корзины собственник оплачивает самостоятельно.

12. Санитарно-эпидемиологические требования

Собственники жилых и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

- Металлические ограждения лоджий (балконов, террас, веранд) через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины.
- Если на лоджиях (балконах, террасах, верандах) 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 их 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 (лоджиях, террасах, верандах) 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 и тротуарах запрещена.

⚠ ВНИМАНИЕ:

- Не допускается размещать на лоджиях и балконах тяжелые предметы, а также загромождать их предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т.п.).
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.

- Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен). (Требование правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных 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 самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий.
- Не допускается изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте дома во время строительства, при их замене и ремонте.
- Не допускается крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажштоков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

В периоды времени тишины, установленные нормативно-правовыми актами, не допускаются действия, приводящие к нарушению тишины и покоя граждан:

- 1) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, в торговых объектах, объектах, в которых оказываются бытовые услуги, услуги общественного питания;
- 2) крики, свист, стук, пение, игра на музыкальных инструментах, передвижение предметов;
- 3) использование пиротехнических средств;
- 4) неотключение после неоднократного срабатывания звуковых сигналов охранной сигнализации транспортного средства;
- 5) проведение строительных, ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ, в том числе с применением механических средств и технических устройств.

Нарушение тишины влечет за собой ответственность в соответствии с Кодексом Тюменской области об административной ответственности.

13. Требования пожарной безопасности

Основные понятия:

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

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

Система пожарной сигнализации — это 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:

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании для защиты от проникновения огня используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющий лоджии через люки до уровня 2-го этажа (в соответствии с проектом);
- Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения и термического разложения используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком (в зданиях выше 10 этажей). Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная в пожарных шкафах на лестничной клетке. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир, во внеквартирных коридорах, или воспользовавшись дистанционно кнопкой в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку;
- Систем обнаружения пожара. В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели (в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных оптико-электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости, собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе, либо прибор в целом.

ВНИМАНИЕ:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

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

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 01, с мобильного телефона по номеру 101;
- до прибытия пожарных по возможности принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- по возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения возгорания необходимо:

- проложить от пожарного крана к очагу возгорания рукавную линию с пожарным стволом;
- открыть пожарный кран, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

При задымлении здания необходимо:

- позвонить в пожарную охрану по телефону 01, с мобильного телефона по номеру 101;
- если позволяет концентрация дыма, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;
- при невозможности покинуть квартиру — закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру — выйти на балкон (лоджию), плотно прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану по телефону 01, с мобильного телефона по номеру 101;
- по возможности тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

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

⚠ ВНИМАНИЕ:

При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

Меры профилактики пожаробезопасности

- Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

- Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
- Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, клеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.
- Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, утюгов, электрочайников и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройников — возможна перегрузка электропроводки и замыкание.
- Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами.
- Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники и приборов, после использования их следует отключать от розетки.
- Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых.
- Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.
- Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
- Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.
- Запрещается оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п.
- Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы обеспечить доступ воздуха со всех сторон. Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.
- Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», так как этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.

14. Деформационные швы

Для компенсации температурных и усадочных деформаций в стяжке и стенах дома могут быть предусмотрены деформационные швы. Швы в стяжке закрываются чистовыми покрытиями при производстве чистовых отделочных работ. Швы в стенах подлежат заделке силами собственника при производстве чистовых отделочных работ строительными смесями на основе гипсового вяжущего.

15. Гарантийные обязательства

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента первой передачи квартиры на объекте Участнику долевого строительства. Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Срок службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий:

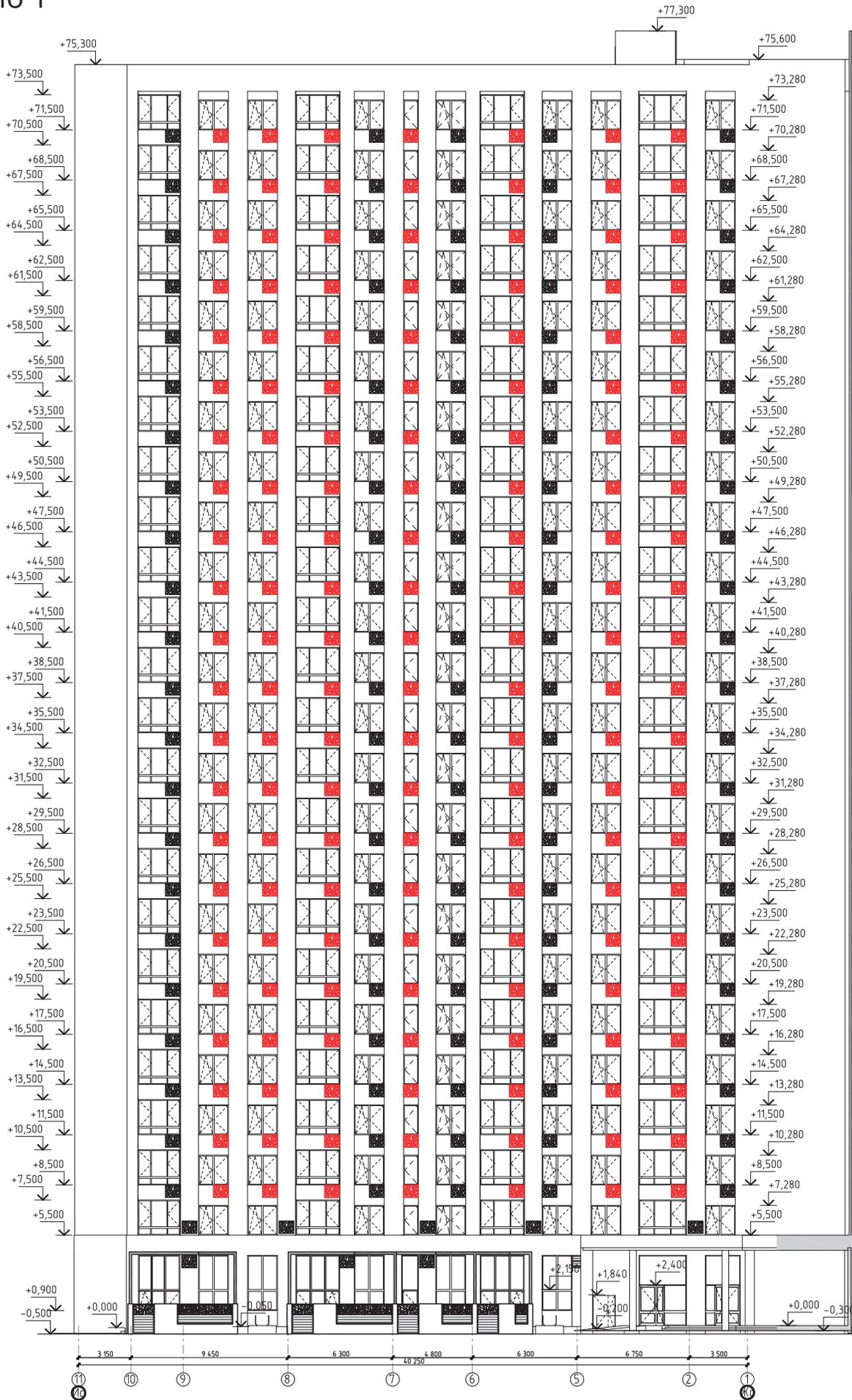
- Система отопления: трубы, срок службы — до 50 лет.
- Система водоснабжения и водоотведения: трубы, срок службы — до 50 лет при правильной эксплуатации и соблюдении температуры воды и давления.
- Счетчики воды ГВС и ХВС — до 12 лет при условии проведения периодических проверок.
- Краны шаровые рассчитаны на 50 000 циклов открывания и закрывания.
- Розетки: рассчитаны на 10 000 включений
- Выключатели: рассчитаны на 40 000 включений/выключений.
- Счетчики электрической энергии: срок службы до 16 лет (при проведении периодических проверок).

Телефоны обслуживающих организаций

Наименование организации	Вопросы для обращений	Телефон
ООО «Галактика»	Интернет провайдер, обслуживание телефонной связи, обслуживание и монтаж домофонной связи, обслуживание и монтаж видеонаблюдения.	+7(3452) 68-50-70
ООО «Пластикон-структура»	Монтаж, установка, гарантийное обслуживание, регулировка оконных конструкций на этажах 2-24.	+7 (3452) 32-52-22
ООО «AG group»	Монтаж, установка, гарантийное обслуживание, регулировка оконных и дверных конструкций на 1 этаже.	+7 (3452) 49 49 60, +7 (3452) 69 03 45
АО ЭК «Восток»	Обслуживание системы электроснабжения жилого дома, вопросы по передаче показаний счетчиков электроснабжения, гарантийное обслуживание счетчиков электроснабжения, поверка и замена счетчиков электроснабжения.	8 (800) 250-60-06
ООО «Комьюнити»	Обслуживание мест общего пользования жилого дома, уборка территории, гарантийное обслуживание квартир, вопросы по работе систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, вопросы по согласованиям дополнительных работ в пределах мест общего пользования, оставить заявку на получение корзины для кондиционера, иные вопросы, связанные с гарантийным обслуживанием или эксплуатацией жилого дома.	Телефон аварийно-диспетчерской службы: 8 (3452) 41-58-22 (круглосуточно) Офис УК 8 (3452) 39-34-31

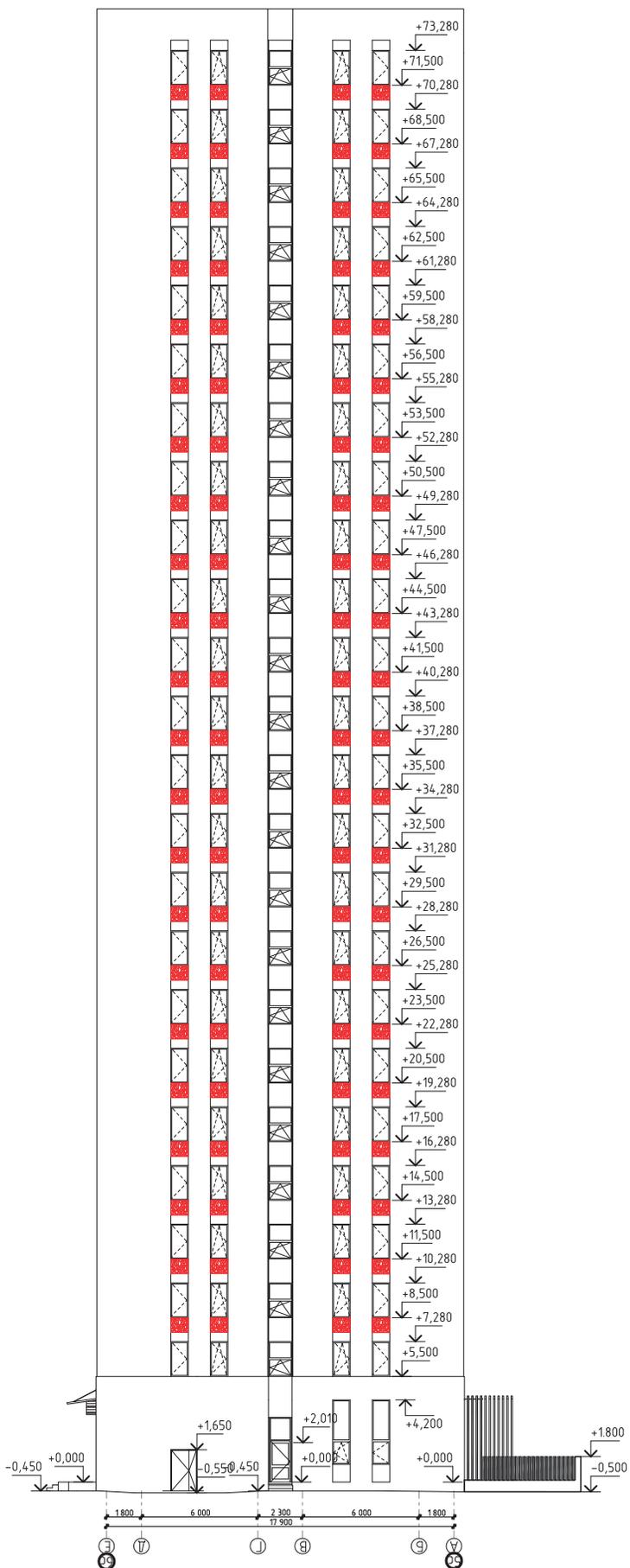
Приложение 1. Места установки дополнительных кондиционеров и корзин.

Крыло 1

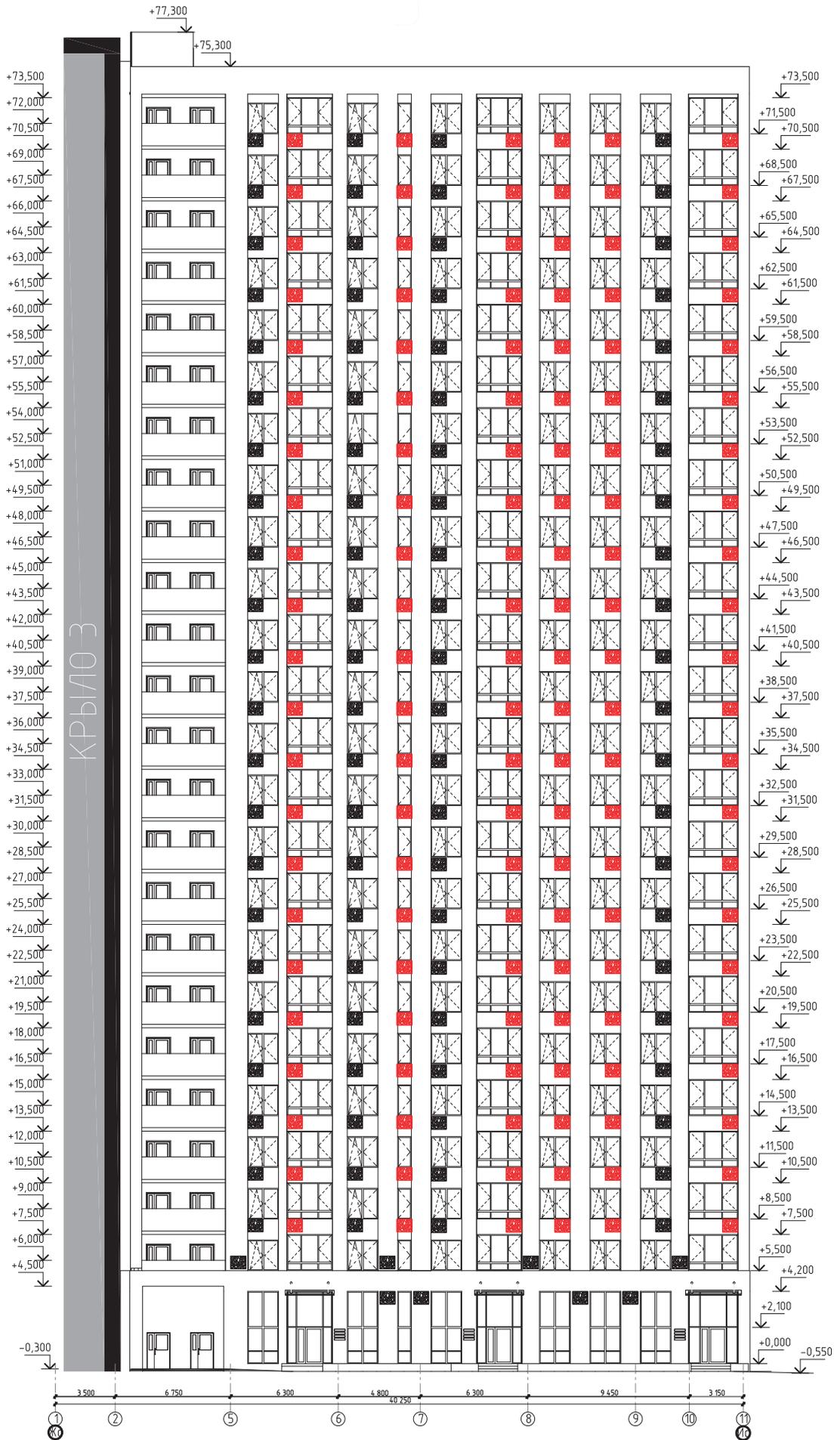


КРЫЛО 2

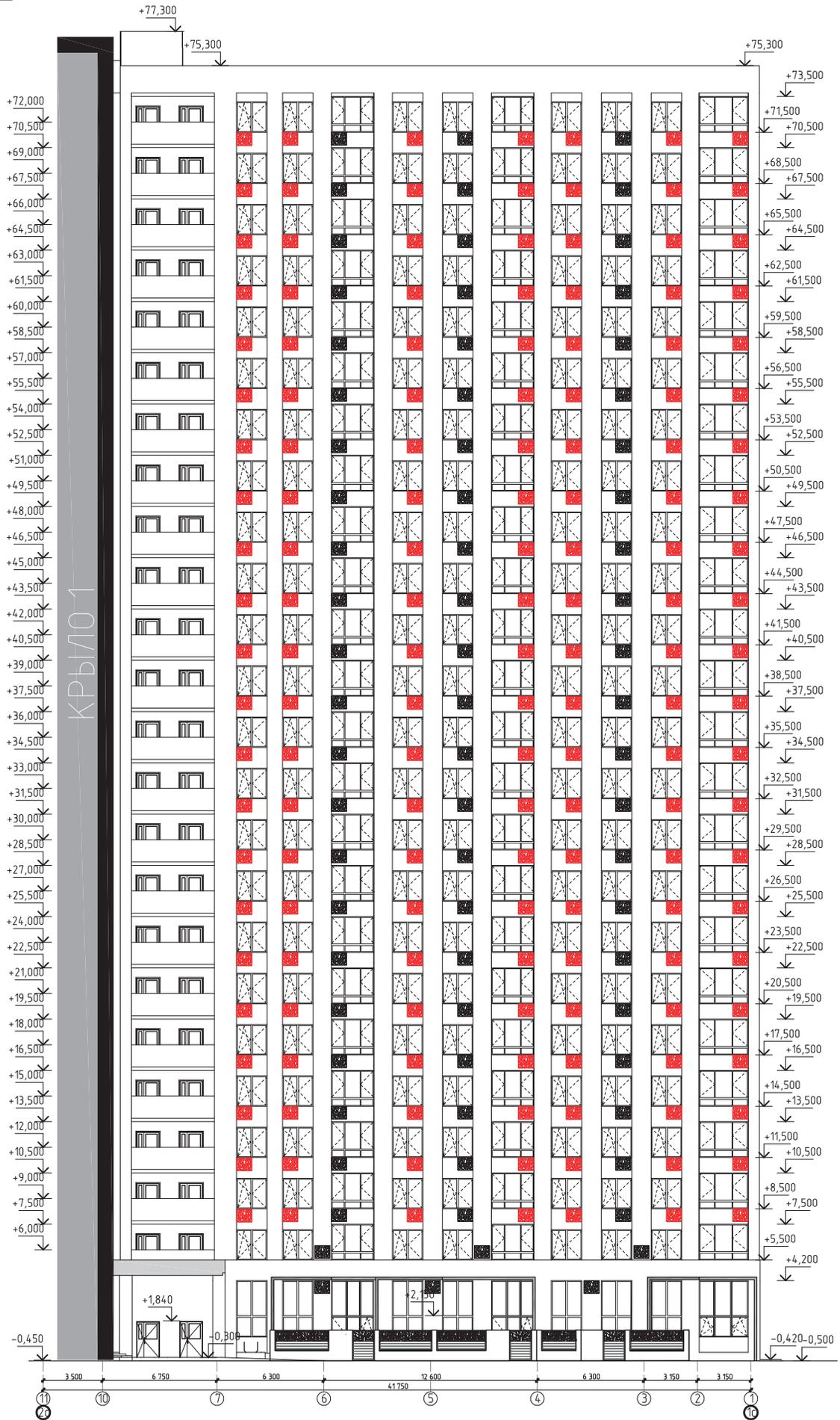
Крыло 1



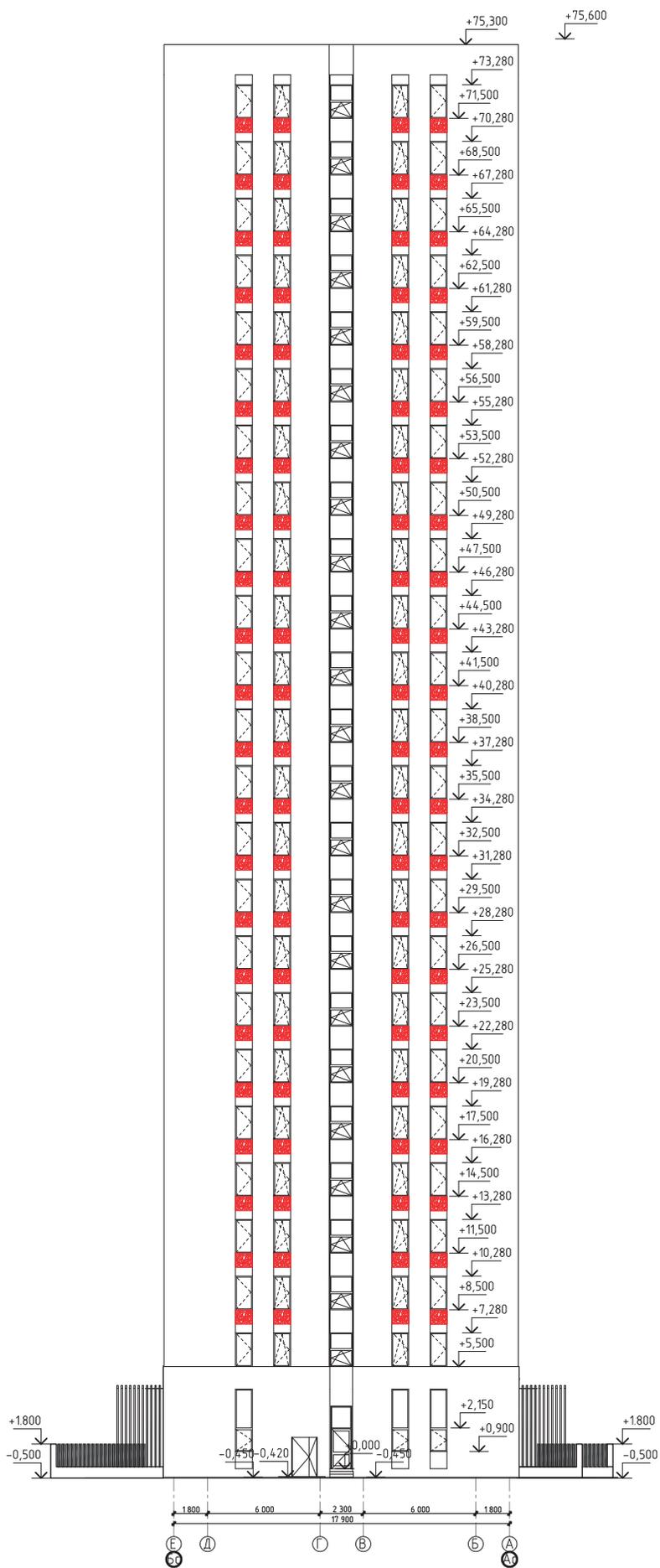
Крыло 1



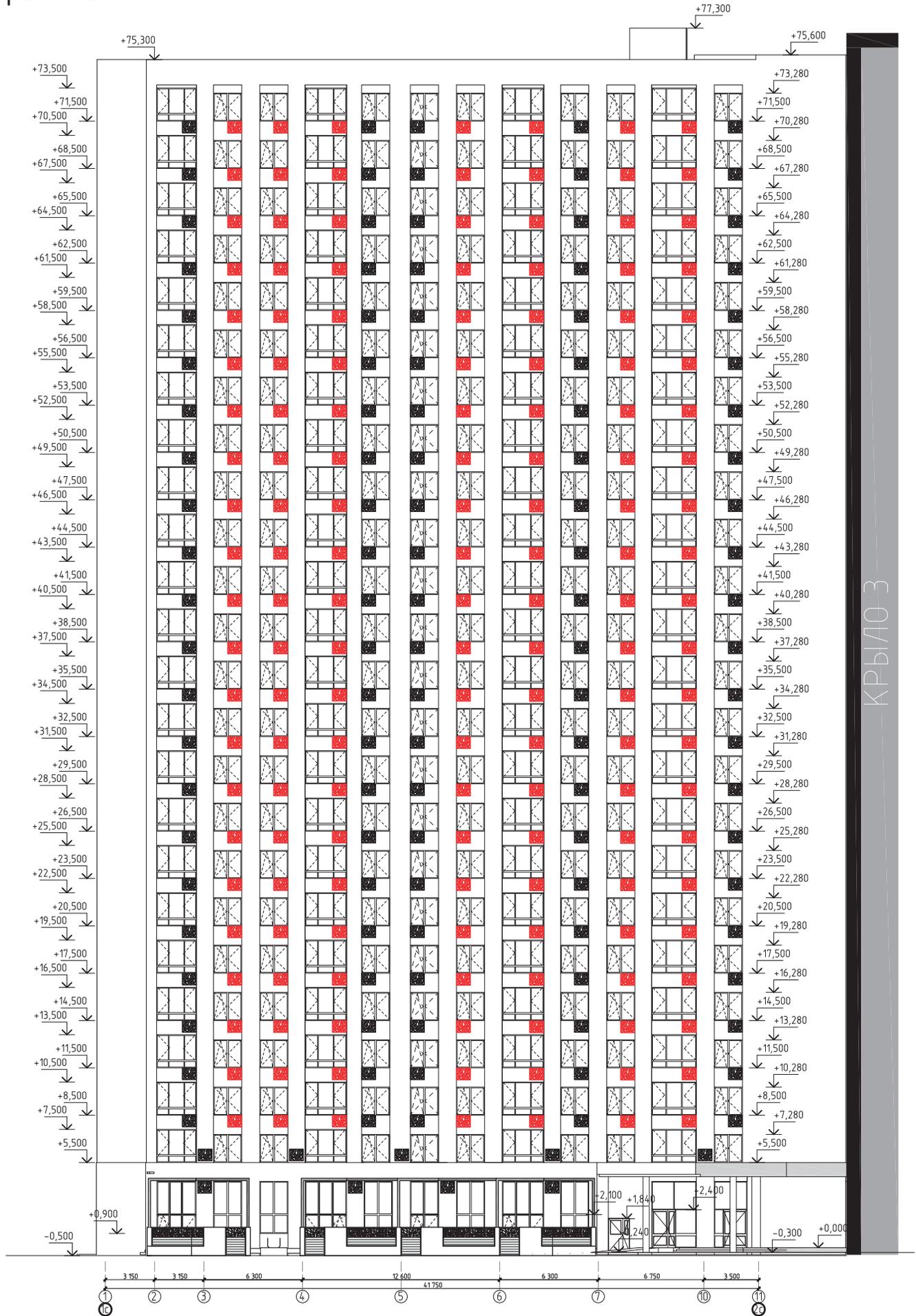
Крыло 2



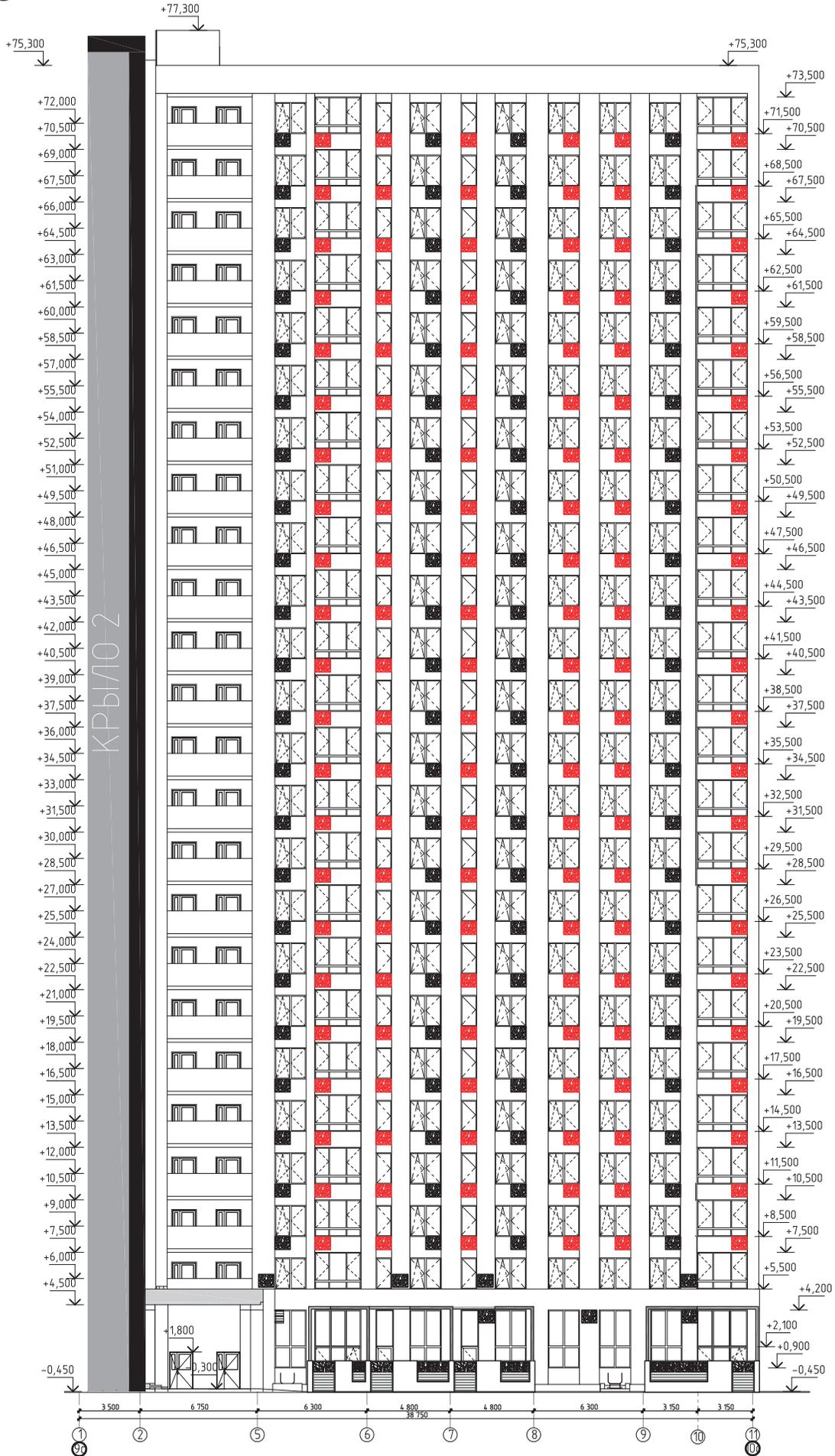
Крыло 2



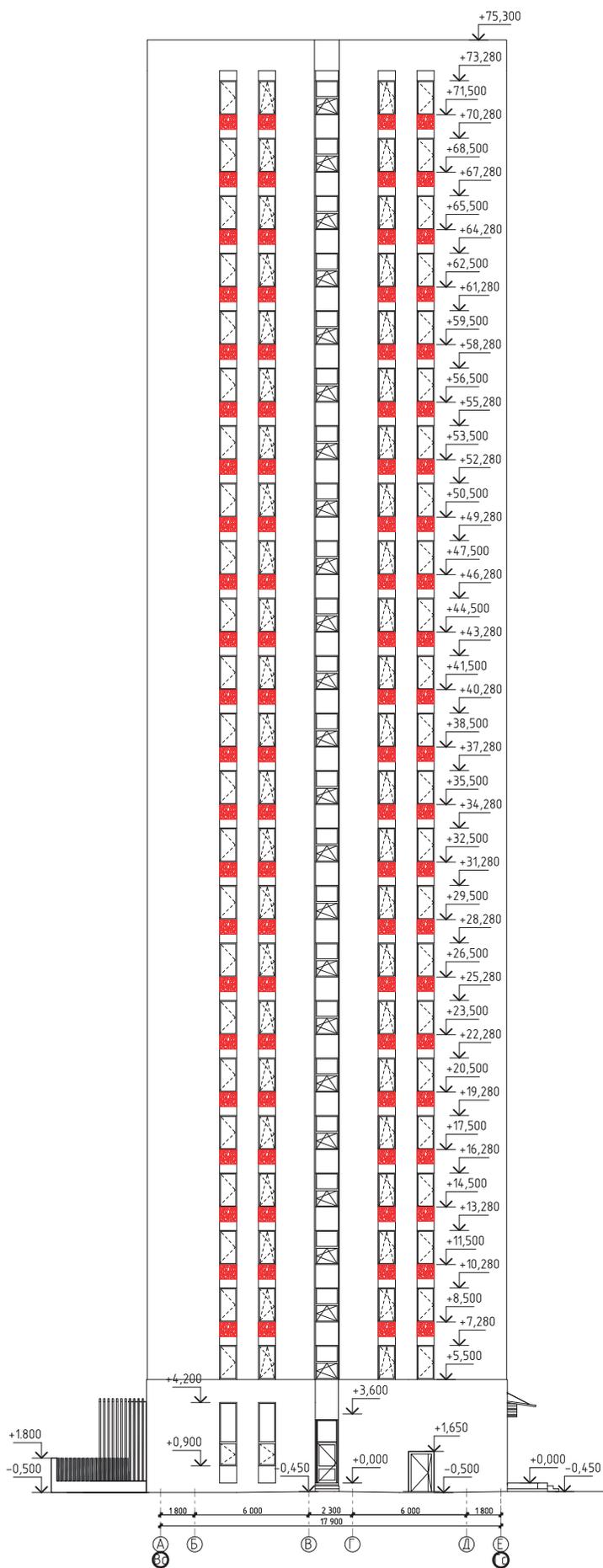
Крыло 2



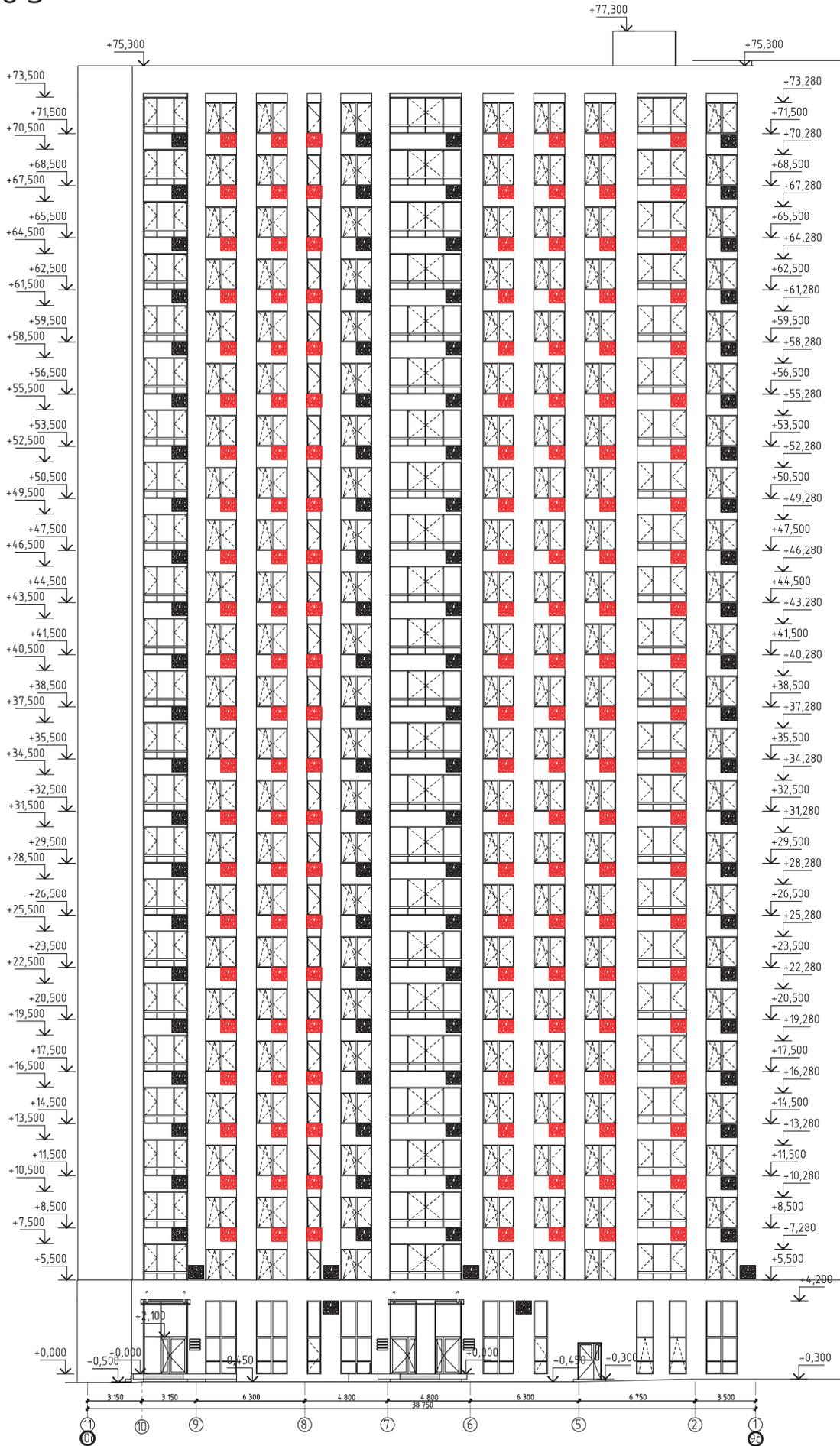
Крыло 3



Крыло 3



Крыло 3



КРb1/10-1