



Инструкция по эксплуатации

Жилого дома по адресу: Тюменская область,
город Тюмень, ул. Евгения Войнова, дом 3

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Общие положения	5
2. Сведения об основных конструкциях	7
3. Сведения об инженерных системах	11
4. Санитарно-эпидемиологические требования	18
5. Требования пожарной безопасности	19
6. Переоборудование и перепланировка квартир	21
7. Правила пользования индивидуальными кладовками	21
8. Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме	22
9. Кондиционирование	25
10. Гарантийные сроки	26

Перечень используемых нормативно-правовых актов и технической документации:

Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

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 13.08.2016 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 на 26 марта 2014 года)».

СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.

СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.

СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.

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

СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.

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

СНиП 31-012003 СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные.

СНиП 23-05-95 СП 52.133310.2011 Естественное и искусственное освещение.

СНиП 41-01-2003 СП 60.13330.2012 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.

СНиП 52-01-2003 СП 63.13330.2012 Бетонные и железобетонные конструкции.

СНиП 3.03.01-87 СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции.

СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия (МДС 12-30.2006 Методические рекомендации по нормам правилам и приемам отделочных работ).

ГОСТ 22233-01 Профили прессованные из алюминиевых сплавов для светопрозрачных ограждающих конструкций.

ГОСТ 8617-81 Профили прессованные из алюминия и алюминиевых сплавов.

ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей.

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

РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.

ГОСТ Р 53630-2009 Трубы напорные многослойные для систем водоснабжения и отопления.

ГОСТ Р 52134-2003 Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления.

ГОСТ 18599-2001 Трубы из полиэтилена.

СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы.

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 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.

ГОСТ 23166-99 Блоки оконные. Общие технические условия.

ГОСТ 21519-2003 Блоки оконные из алюминиевых сплавов. 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 Р 54170-2010 Стекло листовое бесцветное.

ГОСТ Р 54178-2010 Стекло с солнцезащитным или декоративным мягким покрытием. Технические условия.

ГОСТ Р 54179-2010 Стекло с солнцезащитным или декоративным твердым покрытием. Технические условия.

ГОСТ Р 54175-2010. Стеклопакеты клееные. Технические условия.

ГОСТ 24866-99 Стеклопакеты клееные строительного назначения. Технические условия.

ГОСТ 30778-2001 Прокладки уплотнительные из эластичных материалов для оконных и дверных блоков. Технические условия.

ГОСТ 30777-2012 Устройство поворотные, откидные, поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных блоков. Технические условия.

ГОСТ 538-2001 Изделия замочные и скобяные. Общие технические условия.

1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир), индивидуальных колясочных и машино-мест в многоэтажном жилом комплексе с подземным паркингом разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

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

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 и 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).

Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за эксплуатацию принадлежащих им помещений. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны 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.

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об основных конструкциях и инженерных системах.

2.1. Конструктивные решения

Фундамент – свайный с монолитным плитным ростверком.

Стены – ж/б каркас, керамзитобетонный блок с утеплением, тонкостенная штукатурка, частичная облицовка кирпичом.

Перекрытия – монолитное железобетонное.

Кровля – плоская, гидроизолированная.

Запрещается:

- Запрещается самовольное переустройство и (или) перепланировка квартир и нежилых помещений;
- Производить самовольное изменение фасадов, в том числе: изменять цвета оконных блоков, остеклять балконы, организовывать отверстия в фасаде, устанавливать внешние блоки кондиционеров в местах, не предусмотренных проектом;
- Чрезмерная нагрузка на плиты перекрытия (не более 350 кг/кв. м);
- Обустраивать тамбуры входы в квартиры.

2.2. Пластиковые окна и двери

- Снижайте влажность помещения, регулярно 3-4 раза в день открывайте окна для проветривания на ограниченное время – 10 мин.
- Рекомендуемая температура воздуха внутри помещения – не менее +18 °С и не более +30 °С, относительная влажность в помещении должна быть не более 45%.
- Открывающиеся части окна оснащены регулирующимися прижимными (ответными) планками, которые, в зависимости от времени года (зима, лето и т. д.) или иного температурного режима, необходимо самостоятельно регулировать.
- При определенных условиях, указанных выше, выпадение небольшого количества конденсата на окне является нормальным явлением, не приносящим неудобств жильцам. Выпадение конденсата не оказывает плохого влияния на сами окна!
- При мойке окон или дверей из ПВХ конструкций нельзя использовать губки и щетки с абразивными материалами. Нельзя использовать средства, содержащие кислоты, растворители, ацетон, а также порошковые и шлифующие чистящие средства.
- Нельзя удалять загрязнения со стекол твердыми или острыми предметами, так как вы можете повредить поверхность стеклопакета.
- Уплотнители изготовлены из каучука, и для сохранения эластичности и способности герметично прижиматься к открывающимся створкам необходимо 2 раза в год очищать от грязи с помощью обычных чистящих средств, используемых в быту.
- В пластиковые окна устанавливается высококачественная фурнитура, а для увеличения срока эксплуатации необходимо примерно раз в год смазывать все подвижные детали машинным маслом, не содержащим смол или кислот.
- Чтобы увеличить срок эксплуатации москитной сетки, рекомендуется снимать ее на зимний период и минимум 1 раз в год промывать теплой водой с моющими средствами.
- Правила по эксплуатации пластиковых дверей в основном аналогичны правилам по эксплуатации пластиковых окон, но с одной особенностью: при эксплуатации пластиковых дверей с доводчиками категорически запрещается стопорить дверь в открытом состоянии с одновременной работой доводчика на закрывание. Это может привести к искривлению полотна двери либо к иным повреждениям.

Работы по регулировке и смене фурнитуры, а также снятию или установке створки окна обязан выполнять исключительно обслуживающий центр!

2.3. Входные двери коммерческих помещений с выходом на улицу

«Входная группа» включает несколько элементов, к каждому из которых строительные, санитарно-гигиенические, архитектурные и другие нормы предъявляют особые требования:

- Входная площадка.

На входной площадке нужно предусмотреть место для размещения коляски, размеры должны быть минимум 1,2х1,2 м.

- Тамбур.

На территории объектов, относящихся I–III климатическим районам, обустройство тамбура обязательно. Глубина в таком случае должна составлять минимум 1,2 м. В некоторых случаях требования ужесточаются до 1,5 м при ширине от 2,2 м. При необходимости в тамбуре устанавливают тепловую завесу.

Регулярно чистите все поверхности конструкций и все механизмы фурнитуры.

Накопление загрязняющих веществ на изделиях в сочетании с водой может повредить поверхность. Для чистки фурнитуры используйте смоченную в слабом растворе pH-нейтрального моющего средства чистую тряпку. Периодичность зависит от типа открывания и условий эксплуатации.

ВНИМАНИЕ! Запрещено использовать силиконовую смазку!

ВНИМАНИЕ! Ненадлежащее выполнение работ по техническому обслуживанию влечет за собой опасность получения травм и имущественного ущерба!

Виды работ	Специалист сервисной службы	Конечный потребитель
Подтяжка крепежных элементов	Разрешается	Запрещается
Замена поврежденных крепежных элементов	Разрешается	Запрещается
Замена элементов конструкции или фурнитуры	Разрешается	Запрещается
Регулировка фурнитуры	Разрешается	Запрещается
Очистка изделия от загрязнений	Разрешается	Разрешается
Смазка подвижных и неподвижных элементов фурнитуры	Разрешается	Разрешается

2.4. Входные двери квартир

Входные (квартирные) двери – металлические с одним установленным замком и «глазком». Межкомнатные двери (для квартир с отделкой) относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 °С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

3. Сведения об инженерных системах жилых помещений

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Определения:

Этажный распределительный щиток – щиток, установленный на этажах жилых домов и предназначенный для питания квартир или квартирных щитков (ПУЭ 7.1.8*).

Квартирный щиток – групповой щиток, установленный в квартире и предназначенный для присоединения сети, питающей светильники, штепсельные розетки и стационарные электроприемники квартиры (ПУЭ 7.1.1*).

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.

*ПУЭ – правила устройства электроустановок.

Данная памятка предназначена для правильной эксплуатации квартирной, а также общедомовых электросетей. Все работы выполнены согласно проектной документации, а также норм и правил, действующих на территории РФ. Для исключения повреждения кабельных линий в квартире во время ремонта запрашивается исполнительная схема прокладки кабелей, которая включает в себя однолинейную схему, места и способ прокладки кабелей, их сечение и назначение. Для предотвращения перегрева кабеля и в дальнейшем его возгорания категорически запрещается применять приборы мощностью больше, чем может выдержать кабель. Параметры мощности на сечение жилы приведено в Таблице № 1.

Таблица № 1.

Сечение мм	Медные жилы проводов и кабелей			
	Ток, А	Мощность, кВт	Ток, А	Мощность, кВт
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

ВНИМАНИЕ!!! ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РЕМОНТ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ ДОЛЖЕН ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ПОДГОТОВЛЕННЫЙ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЙ ПЕРСОНАЛ! (Правила технической эксплуатации электрооборудования).

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

КВАРТИРА

Обеспечение электроэнергией квартир осуществляется кабелем от этажных щитков, который проложен по стенам или в стяжке пола в гофрированной ПНД трубе, в зависимости от проектных

данных. Прибор учета электроэнергии квартиры расположен в этажном щите, который подключен к системе контроля и управления энергоресурсами посредством телеметрии и передает показания непосредственно ресурсоснабжающей компании для формирования квитанции.

Квартирный щит находится в прихожей, снабжен автоматическими выключателями, 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 16А. Розеточная группа выполнена кабелем ВВГнг-LS 3х2,5 мм. Все розетки снабжены третьим заземляющим контактом.

Для управления светом в квартире предусмотрены встраиваемые выключатели. Группа освещения выполнена кабелем ВВГнг-LS 3х1,5 мм, номинал автоматического выключателя 10А. Питание для варочной плиты выполнено кабелем ВВГнг-LS 3х6 мм, дифференциальный автоматический выключатель 40А.

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

ОБЩЕДОМОВЫЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ

К общедомовым сетям относятся:

- этажные щиты (ЭЩ),
- освещение МОП,
- сети питания инженерного оборудования (помещений),
- входная группа первого этажа,
- колясочные,
- технические помещения,
- электроснабжение паркинга,
- уличное и декоративное освещение.

Освещение общедомовых помещений (мест общего пользования) разделено на два вида: аварийное и рабочее. Для питания осветительных приборов применяется сеть 220В. Питание и управление рабочего освещения выполняется от щита управления освещением. Питание аварийного освещения осуществляется от щита с АВР.

Этажный щит расположен в квартирном коридоре. В нем расположен 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.

Подключение и внесение каких-либо изменений в структуру общедомовых сетей без согласования с УК, обслуживающей данный дом, СТРОГО ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

3.2. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по групповым стоякам, расположенным в межквартирных

коридорах с установленными на них индивидуальными приборами учета. Подводка трубопроводов водоснабжения в квартиры осуществляется скрытым способом в стяжке полов.

Внимание! Для исключения повреждения скрытых трубопроводов при проведении ремонтных работ запрашивается исполнительная схема прокладки трубопроводов в квартире.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплообменника, находящегося в тепловом узле, расположенном в техническом подполье здания (или от центрального теплового пункта). Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в местах общего пользования и квартирах (согласно проекту), доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подволок – через прочистки и сифоны.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- При установке электробойлеров, умных кранов, гигиенических душей, систем дополнительной очистки воды и др. предусмотреть обратные клапаны на вводе трубопроводов ХВС и ГВС;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

ВНИМАНИЕ:

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

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

3.3. Отопление

В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления, изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом подполье здания. Горизонтальная разводка от стояков, расположенных в местах общего пользования, до приборов отопления сделана в стяжке чернового пола из металлопластиковой трубы в защитной гофре. На приборе отопления размещены терморегуляторы, на подающем стояке отопления. В этажных гребенках отопления установлены индивидуальные приборы учета.

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

Наименование помещений	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
Холодный период года								
Жилая комната	21-23	20-24	20-22	19-23	45-30	60	0,15	0,2
Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	Н/Н (*)	Н/Н	0,15	0,2
Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Межквартирный коридор	18-20	16-22	17-19	15-21	45-30	60	0,15	0,2
Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	Н/Н	Н/Н	Н/Н	Н/Н
Теплый период года								
Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

(*) Не нормируется

Примечание:

- Холодный (отопительный) период года – период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.
- Теплый период года – период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

Рекомендации по эксплуатации:

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- перед началом отопительного сезона и по мере необходимости требуется удалить из приборов отопления воздушные пробки, препятствующие циркуляции теплоносителя, через устройство для выпуска воздуха из радиаторов «Кран Маевского»;

- не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

ВНИМАНИЕ:

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

3.4. Вентиляция

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания» (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»), СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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

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

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

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 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).
- **СТРОГО ЗАПРЕЩЕНА установка принудительных вентиляторов, кухонных зонтов к системе естественной вентиляции.**

3.5. Лифты

Для комфортности жилого комплекса предусмотрены лифты.

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

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих. Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными сверху и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

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

ВНИМАНИЕ!

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

4. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил: • содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения;

- 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 и в целом в доме.

ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ:

- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;**
- **Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;**
- **Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);**
- **Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;**
- **Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.**

5. Требования пожарной безопасности

5.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

- Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров;
- Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки;
- Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией;
- Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможна перегрузка электропроводки и замыкание;
- Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы;
- Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием;
- Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов;
- Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых;
- Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками;
- Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов;
- Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки;
- Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов;
- Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

5.2. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены адресные и 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 или прибор в целом.

Установленная автоматическая пожарная сигнализация подключена к этажным приемным приборам, которые в свою очередь подключены к пульту контроля и управления и контрольно-пусковому блоку, установленному в помещении электрощитовой (в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся дымовыделением. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передается на диспетчерский пульт в Управляющую организацию.

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках (в соответствии с проектом).

Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверке технического состояния приборов;
- необходимо обеспечивать доступ УК для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в УК;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в УК, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

ВНИМАНИЕ!

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

Для удаления продуктов горения и термического разложения используются устройства и средства механической вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. 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 межквартирных холлах и лестничных площадках. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в квартирах и межквартирных коридорах, 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.

6. Переоборудование и перепланировка квартир

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

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

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

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

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

7. Правила пользования индивидуальными кладовками

Собственнику или арендатору запрещается:

- блокировать, перекрывать входы, выходы из кладовых помещений;
- загромождать, засорять кладовые помещения;
- курить и распивать спиртные напитки в кладовых помещениях;
- хранить предметы, загрязняющие воздух, взрывчатые, токсичные, легковоспламеняющиеся, горючие и иные опасные вещества и предметы;
- выполнять действия, приводящие к порче помещений собственников и арендаторов, а также мест общего пользования;
- совершать действия вандального характера в отношении всего имущества дома;
- пользоваться звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления;
- изменять назначение помещения;
- нарушать работу систем энергообеспечения, систем пожарной безопасности, доступа и видеонаблюдения;
- перемещать перегородки, расширять помещения кладовок;
- менять двери, которые по цвету, фасаду нарушают общую концепцию.

8. Кондиционирование

Наружные блоки кондиционеров устанавливаются на фасаде здания в специальные корзины согласно паспорту фасада. Работы по монтажу наружных блоков должны проводиться СПО (специализированная подрядная организация) по согласованию даты и времени проведения работ с УК. Дренаж конденсата должен отводиться в хоз. бытовую канализацию с разрывом струи, либо с установкой распылителя.

Самовольная установка запрещена (постановление администрации города Тюмени от 30 августа 2019 года N 162-пк «Об утверждении Требований 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»).

9. Гарантийные сроки

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее - Дом) и расположенные в нем жилые и нежилые помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение государственной (негосударственной) экспертизы.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- на жилые/нежилые помещения (по их конструктивным элементам) – 3 (три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства;
- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого/нежилого помещения – 3 (три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства;
- на материалы, оборудование, комплектующие изделия жилого/нежилого помещения, места общего пользования гарантийный срок устанавливается их изготовителем.

Гарантийный срок на основные комплектующие жилого/нежилого помещения, места общего пользования устанавливается по паспорту завода-изготовителя (счетчики горячей и холодной воды, смесители, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, гибкие подводки к смесителям и бачку унитаза, электроавтоматы, арматуру в смывном бачке, лампы накаливания, сантехническое оборудование и пр., фурнитуру дверей) и не распространяется на механические повреждения, повреждения, возникшие в результате естественного износа.

Регламентные работы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем и оборудования собственника помещений в соответствии с инструкциями по эксплуатации оборудования (подтягивание резьбовых соединений, замена расходных материалов, настройки, регулировки оборудования и пр.), не являются гарантийным случаем.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они 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, 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 настоящей Инструкции по эксплуатации жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется/прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т. д.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке жилого/нежилого помещения в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа жилого/ нежилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого/нежилого помещения;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом жилого/нежилого помещения, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником жилого/нежилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания жилых/нежилых помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации жилых/нежилых помещений и оборудования (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства жилого/ нежилого помещения собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.