




2017

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ

в многоквартирном доме
со встроенными помещениями,
расположенном по адресу:

**г. Санкт-Петербург, Красногвардейский р-н,
Екатерининский проспект, дом 2, строение 1
(Второй этап строительства)**



СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА	3
2.1. Гарантийный срок и долговечность объекта долевого строительства.....	3
2.2. Правила содержания квартир и общественных помещений.....	4
2.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения	6
3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА	9
3.1. Состав общего имущества.....	9
3.2. Лестничные клетки	11
3.3. Лифт	12
3.4. Придомовая территория общего пользования	12
3.4.1 Детские и спортивные площадки	12
3.4.2. Зеленые насаждения, газоны	12
3.4.3. Пешеходные дорожки	14
3.4.4. Хранение автотранспорта.....	14
3.4.5. Наружные стены (фасад).....	15
3.4.6. Дополнительное оборудование фасадов	15
3.4.7. Устройство и оборудование входов	16
4. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР	16
4.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери.....	16
4.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций.....	18
4.1.2. Фурнитура.....	19
4.1.3. Водоотводящие каналы.....	19
4.1.4. Уплотнители	19
4.1.5. Балконные пластиковые двери	20
4.1.6. Инструкции по эксплуатации окон.....	20
4.2. Стены, пол, потолок	21
4.2.1. Внутренние стены	21
4.2.2. Перегородки.....	21
4.2.3. Полы	21
4.3. Балконы и лоджии	21
4.4. Ванная комната	22
5. ВЕНТИЛЯЦИЯ	22
6. ОТОПЛЕНИЕ	22

7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ	23
7.1. Общая информация	23
7.2. Водоснабжение	23
7.2.1. Квартирный учет воды.....	24
7.3. Канализация и водостоки	25
7.4. Электрооборудование	26
7.4.1. Общая информация.....	26
7.4.2. Установка стиральных и посудомоечных машин.....	28
7.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение	28
7.4.4. Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)	28
7.4.5. Техническое обслуживание счетчика.....	29
8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ.....	29
8.1. Требования пожарной безопасности	29
8.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств	29
8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности.....	31
8.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности.....	33
8.2. Правила гражданской обороны	33
8.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны.....	33
8.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны	34
8.2.3. Сигнал общей тревоги	34
8.3. Контроль доступа (домофонная связь).....	35
8.3.1. Назначение системы	35
8.3.2. Возможности системы	35
8.3.3. Эксплуатация системы.....	35
8.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время	35
9. ДОСТУП МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.....	36

1. ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с требованиями действующего законодательства: Федерального закона №214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ №2300-1 от 01.02.1992 г. «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим собственником или привлеченными им третьими лицами, собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ. Соблюдение данной Инструкции позволит собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать рисков требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией квартиры.

Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр квартиры на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в квартире и инженерно-технического оборудования в соответствии с настоящей Инструкцией и действующими регламентами. Осмотр квартиры в рамках данного договора осуществляется не реже одного раза в полугодие.

2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

2.1. Гарантийный срок и долговечность объекта долевого строительства

В соответствии с п.10.1 СНиП 31-01-2003 предполагаемый срок службы конструкций и материалов здания установлен:

- несущие конструкции – 150 лет;
- штукатурный слой по утеплителю – 25 лет;
- утеплитель – 50 лет.

Гарантия качества составляет 5 лет и распространяется на несущие и ограждающие конструкции здания. Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

На элементы внутренней отделки гарантийный срок – 5 лет.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов помещений соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года.

Срок службы пластиковых оконных и дверных конструкций – не менее 5 лет.

Гарантийный срок службы пластиковых оконных и дверных конструкций составляет 5 лет.

2.2. Правила содержания квартир и общественных помещений

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих окружающую среду;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

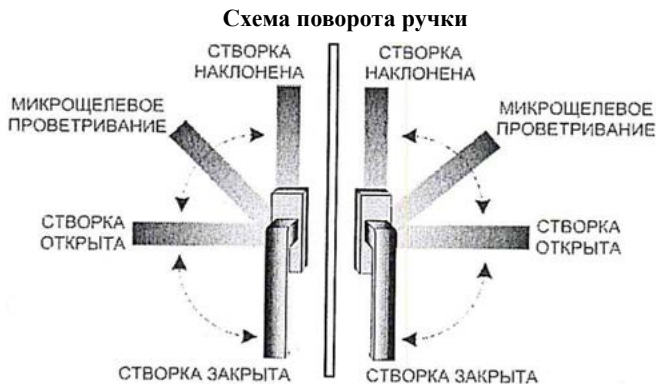
ВНИМАНИЕ!

В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п.4.5 СанПиН 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Согласно п.4.1 справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» щель под дверью ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания» (створка открыта или наклонена);
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации» (микрощелевое проветривание).



Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключая паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

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

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

Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

Параметры температурно-влажностного режима

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

* НН – не нормируется

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

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

после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

2.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения

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

Виды переустройства и перепланировки

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- перенос нагревательных сантехнических приборов;
- устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

ВНИМАНИЕ!

Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, не допускаются.

ВНИМАНИЕ!

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения регулируется в соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

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

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ №266 от 28.04.2005 г. «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

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

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

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

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

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

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

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации: самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который установлен органом, осуществляющим согласование.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей компанией за счет виновного лица.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

3.1. Состав общего имущества

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- лифтовые холлы;
- коридоры;
- колясочные;
- чердаки;
- технические этажи, технические чердаки;
- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находя-

щеся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборные ёмкости и стволы мусоропроводов);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

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

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

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;

- слаботочных систем, в том числе систем диспетчеризации и автоматизации, системы пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ), системы охранно-тревожной сигнализации, системы контроля и управления доступом, системы охранного телевидения, системы эфирного и кабельного телевидения, системы структурированной кабельной сети (СКС), системы телефонной и дистанционной связи, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома;

- сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса,

если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г. (с изменениями на 26 марта 2014 года).

3.2. Лестничные клетки

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

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

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

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

ВНИМАНИЕ!

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

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

ВНИМАНИЕ!

В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями; встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов; открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток; предусматривать выходы из грузовых лифтов, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

ВНИМАНИЕ!

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

Управляющая компания должна обеспечить:

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

3.3. Лифт

Ваш дом оборудован лифтами OTIS грузоподъемностью 630 и 1000 килограммов. Лифт грузоподъемностью 1000 килограммов предназначен для перевозки пожарных подразделений при пожаре. Просим Вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

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

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.

3.4. Придомовая территория общего пользования

3.4.1. Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок. Зимой площадки очищают от снега и льда. Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

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

ВНИМАНИЕ!

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

3.4.2. Зеленые насаждения, газоны

ВНИМАНИЕ!

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

Свежепосеянный газон также нужно беречь.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома.

ВНИМАНИЕ!

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

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

Владельцы озелененных территорий обязаны:

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

ВНИМАНИЕ!

На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения. Использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;

- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

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

3.4.3. Пешеходные дорожки

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

3.4.4. Хранение автотранспорта

Пожалуйста, при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей Ваших гостей.

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

- постоянное хранение в капитальной многоэтажной отдельно стоящей автостоянке открытого типа;
- кратковременное хранение на гостевых автостоянках.

ВНИМАНИЕ!

Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ.

Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП (блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

ВНИМАНИЕ!

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

ВНИМАНИЕ!

Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

ВНИМАНИЕ!

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

ВНИМАНИЕ!

Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т.д.

3.4.5. Наружные стены (фасад)

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

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

При устройстве кондиционирования или размещения рекламных и информационных материалов необходимо придерживаться норм и правил, установленных Управляющей компанией и Администрацией города.

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

3.4.6. Дополнительное оборудование фасадов

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

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

Основными видами дополнительного оборудования являются:

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

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

- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определенных местах;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- безопасность для людей;
- комплексное решение размещения оборудования;

- размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.

3.4.7. Устройство и оборудование входов

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

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики).

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

4. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

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

4.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери

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

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т.п. В новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Правильное проветривание помещений:

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

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

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

Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

Приток воздуха в квартиры осуществляется через клапаны инфильтрации в жилых комнатах и через окна с регулируемыми створками или через клапаны в помещениях кухни.

В окнах и витражах устанавливаются приточные клапаны AIR-BOX Comfort с наружным козырьком и решеткой против насекомых.

Эксплуатация приточного клапана Air-Box Comfort:

Клапан имеет несколько режимов работы. Для полного открытия клапана требуется переместить ручку регулятора в крайнее правое положение (рис. 1), при этом обеспечивается максимальный объем притока воздуха.

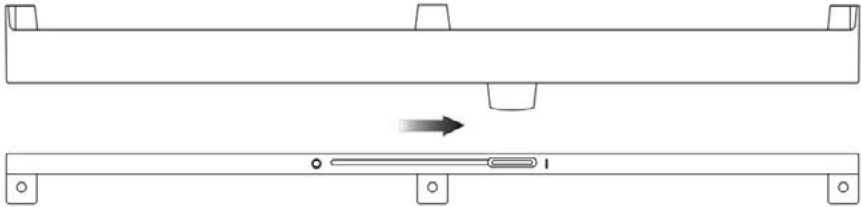


рис. 1

Для закрытия клапана при закрытом окне необходимо переместить ручку регулятора влево до ощутимого упора (рис.2). Данный режим используется в исключительных случаях для предотвращения попадания в помещение дыма, посторонних запахов и т.д.

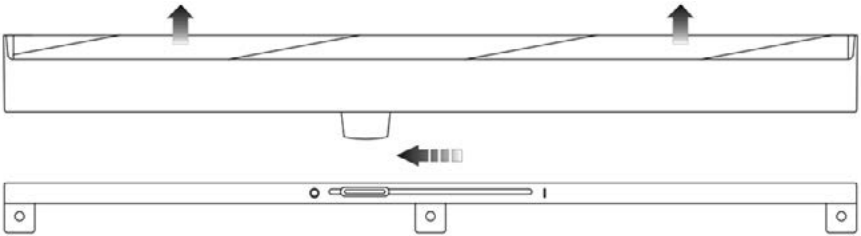


рис. 2

Перемещением ручки клапана между крайними положениями (рис.3) обеспечивается плавная регулировка объема проходящего через устройство воздуха, что позволяет подобрать оптимальный режим работы.

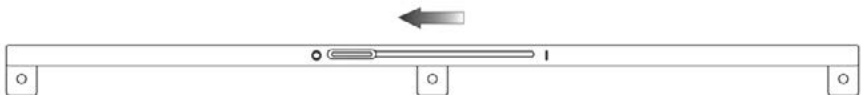


рис. 3

Не допускается закрытие створки, на которой смонтирован клапан. При нахождении ручки регулятора в крайнем левом положении это может привести к повреждению клапана. Не рекомендуется закрывать клапан – это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению относительной влажности воздуха, выпадению конденсата и появлению плесени, а также к обледенению устройства в зимний период времени.

При загрязнении клапана открыть створку, перевести ручку регулятора в крайнее левое положение, протереть подвижные части и корпус клапана мыльной водой. Не допускается использование растворителей, бензина и прочих химических веществ.

Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей

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

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

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

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

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

Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности!!!

При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и другие предметы. Рекомендуется для мытья остекления балконов и лоджий с откатными створками привлекать специализированные организации.

Стеклоочистительные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы – это может повредить оконную конструкцию.

4.1.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций

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

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

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

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

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

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

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

ВНИМАНИЕ!

При эксплуатации стекла не допускаются:

- касание или удары стекол твердыми предметами;

- протирание стекла жесткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения;

- очистка сухого стекла жесткими щетками без подачи смывающей жидкости;

- длительное присутствие влаги на поверхности стекла.

4.1.2. Фурнитура

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

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

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

ВНИМАНИЕ!

Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.

4.1.3. Водоотводящие каналы

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

4.1.4. Уплотнители

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

ВНИМАНИЕ!

При передаче квартиры в собственность производится окончательная регулировка створок и механизмов запирания. Последующие регулировки выполняются собственником самостоятельно, а при невозможности это сделать привлекаются специалисты Управляющей компании или организаций, имеющих разрешение на выполнение данных работ.

4.1.5. Балконные пластиковые двери

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

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

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

На балконные двери устанавливается оконная фурнитура, которая обеспечивает прижим рамы и створки по периметру и тем самым идеально защищает помещение от непогоды.

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

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

4.1.6. Инструкции по эксплуатации окон

Фиксация створки при открывании

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

Открывание и закрывание запорных механизмов

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

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

ВНИМАНИЕ!

Не допускается самостоятельное снятие створок, стеклопакетов, фурнитуры и элементов изделий.

4.2. Стены, пол, потолок

4.2.1. Внутренние стены

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

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

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

4.2.2. Перегородки

Все работы, связанные с ремонтом, пробивкой отверстий и пр., следует выполнять с учетом указаний о расположении скрытой проводки.

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

4.2.3. Полы

ВНИМАНИЕ!

В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия.

4.3. Балконы и лоджии

При эксплуатации не допускается:

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

4.4. Ванная комната

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

Как бороться с влажностью в ванной комнате:

Старайтесь умываться быстро, не лейте воду впустую.

После душа очищайте поверхности от влаги при помощи специальной резиновой щетки, используйте напольный трап.

Если Вы сушите белье в ванной комнате, выбирайте стиральную машину с отжимом 1000 или более оборотов/мин.

Лучше не сушить в ванной комнате большое количество белья.

Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка стен и пола, а также межплиточные швы должны быть цельными. Если пол в ванной комнате покрыт линолеумом, то швы должны быть выполнены герметично, а само покрытие плотно прилегать к основанию. Сантехнические и другие коммуникации в полу и стенах также должны быть выполнены герметично.

5. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон или оставлять окна в режиме микропрветривания.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, уменьшать расчетные сечения решеток каналов, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается. При установке кухонной вытяжки важно помнить, что канал должен быть открыт на не менее 75% от его сечения. Рекомендуется устанавливать вытяжки с фильтрами, которые могут не соединяться с каналом вентиляции.

С целью повышения комфортности в квартирах с 11 по 22 этажи проектом предусмотрено устройство электрической проводки к вентблоку, обслуживающего кухню, для возможности собственнику в дальнейшем подключить кухонное вытяжное оборудование (бытовая вытяжка, вытяжной вентилятор и пр.). Тип и мощность устанавливаемого оборудования должны быть согласованы с главным инженером Управляющей компании до монтажа.

ВНИМАНИЕ!

Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться рекомендациями инструкции.

6. ОТОПЛЕНИЕ

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

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

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

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):
 - температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
 - температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

ВНИМАНИЕ!

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

Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии без проведения мероприятий по их утеплению. Необходимо придерживаться требований к ограждающим и несущим конструкциям, фасадам, расчётным параметрам системы отопления, а также оформлять соответствующую разрешительную документацию.

7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

7.1. Общая информация

Памятка для жильцов:

О любых протечках смесителей, сантехнических или отопительных приборов сразу же сообщайте представителю Управляющей компании.

7.2. Водоснабжение

ВНИМАНИЕ!

При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводок к приборам.

С целью установки утечек и нерационального расхода воды необходимо следить за соблюдением расчетного напора, экономно расходовать воду.

Собственник может производить за свой счёт замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов на импортное оборудование следует производить согласно инструкции на данное оборудование.

Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно инструкции.

Периодически прочищать фильтры.

При замене отечественной арматуры на импортную рабочее давление данной арматуры должно соответствовать параметрам отечественной арматуры.

При длительном отсутствии квартиросъёмщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

7.2.1. Квартирный учёт воды

В Вашей квартире установлены счётчики горячей и холодной воды, предназначенные для измерения объёма холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения.

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

ВНИМАНИЕ!

В случае неисправности счётчика следует обратиться за консультацией в Управляющую компанию.

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счётчиков)

Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха – от +5 до +50°C.

Относительная влажность при температуре +35°C – 80%.

Атмосферное давление – от 84 до 106,7 кПа.

Установка и эксплуатация счётчиков не допускается в местах, где счетчики могут быть погружены в воду.

Место установки счётчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.

Перед счётчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки.

Перед счётчиками должен быть предусмотрен прямой участок трубопровода 3 Ду, а за ними – не менее 1 Ду.

На случай ремонта или замены счётчиков перед прямым участком до счётчика и прямым участком после счётчика должны быть установлены запорные вентили.

Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счётчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.

При эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации.

При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок, указанный в паспорте фильтра).

Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счётчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.

Наружные поверхности счётчика должны содержаться в чистоте. Загрязнённое стекло

протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.

Межповерочный интервал счётчиков холодной и горячей воды – 5 лет (или другой срок, указанный в паспорте счётчика).

Возможные неисправности приборов учёта воды (счётчиков) и способы их устранения

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счётчик	Засор сетки выпрямителя потока	Прочистить сетку	
Показания счётчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	
Показания счётчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счётчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счётного механизма	Заменить червяк счётного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счётчик, стрелочный индикатор работает, но счётные барабаны не подвижны	Повреждение толкателя счётного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотеваает пластиковая крышка счётного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счётным механизмом	Сняв счётный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

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

Меры безопасности

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

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

7.3. Канализация и водостоки

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации.

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

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры;

- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

ВНИМАНИЕ!

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

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

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

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

7.4. Электрооборудование

7.4.1. Общая информация

Владелец квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. Подключение электроприборов

(стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

На электросчётчик выдается паспорт. Эксплуатация счётчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с этим паспортом.

ВНИМАНИЕ!

Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения необходимо получить в Управляющей компании разрешение на выполнение работ.

Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, устройством штраб, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо уточнить в Управляющей компании возможность и определить (при необходимости использования специальных приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

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

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

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

ВНИМАНИЕ!

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

ВНИМАНИЕ!

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

ВНИМАНИЕ!

Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

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

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

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

ВНИМАНИЕ!

Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

7.4.2. Установка стиральных и посудомоечных машин

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

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

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

7.4.3. Радиофикация, телефонизация, телевидение

Ваш дом согласно проекту подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания – сигнал передается по проводам).

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

Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в Вашей квартире:

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

7.4.4. Назначение и описание прибора учёта энергоресурсов (счётчика)

Счётчик электрической энергии, установленный в этажном щите, является счётчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учёта активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счётчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

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

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

Снятие показаний с электросчётчика производится согласно инструкции, прилагаемой к Вашему электросчётчику.

7.4.5. Техническое обслуживание счётчика

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

Возможные неисправности счётчика и способы их устранения

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

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

8.1. Требования пожарной безопасности

8.1.1. 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 эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

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.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины, пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплётки электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

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 включённые приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.

Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

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.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки;
- не устанавливайте его вплотную к легковоспламеняющимся материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);
- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор.

8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности

К зданиям повышенной этажности относятся дома, высота которых 30 и более метров (это 10 и более этажей). Такие дома имеют свои особенности: оборудуются незадымляемыми лестничными клетками, устройствами дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией и др.

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

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

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

Анализ пожаров, а также натурные испытания по изучению скорости и характера задымления зданий повышенной этажности без включения систем противодымной защиты показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7–8 м/мин. При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5–6 мин. задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на 5-й минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120–140°C, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60°C).

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

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

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток имеется система дымоудаления.

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

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

Лифты грузоподъёмностью 400 кг не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:

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

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

В СЛУЧАЕ ПОЖАРА ИЛИ ПОЯВЛЕНИЯ ДЫМА НЕОБХОДИМО:

- НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

При задымлении здания необходимо:

- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

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

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;
- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО также, как и от СО₂, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно

задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

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

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

8.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности

Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.

Выключайте телевизор из сети на ночь и уходя из дома.

Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

Не сушите белье на масляном радиаторе.

Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

8.2. Правила гражданской обороны

8.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны

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

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

В каждой эксплуатирующей организации, обслуживающей более пяти квартир, назначается ответственное лицо по гражданской обороне, которое проходит специальное обучение. К нему можно обратиться за помощью в чрезвычайной ситуации.

8.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

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

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

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

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

8.2.3. Сигнал общей тревоги

Сигнал общей тревоги:

- звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 мин.: переменного высокочастотный и низкочастотный интервал по 7 сек.

Сигнал о прекращении тревоги:

- непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 мин.

Пробный сигнал:

- ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 сек.

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

Если Вы услышали сигнал тревоги:

- отвлекитесь от Вашего занятия;
- пройдите в помещение;
- закройте двери (в том числе межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны;
- закройте форточки и вентиляцию;
- выключите свет и приборы;
- слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.

Старайтесь не пользоваться телефоном – это может мешать работе средств связи спасательных служб.

8.3. Контроль доступа (домофонная связь)

8.3.1. Назначение системы

Назначение системы заключается в ограничении доступа посторонних лиц в здание и создании комфорта и безопасности для жильцов.

8.3.2. Возможности системы

Домофонная связь позволяет осуществлять:

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

ВНИМАНИЕ!

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

8.3.3. Эксплуатация системы

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

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

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

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.

ВНИМАНИЕ!

Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.

8.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время

Нарушение тишины и покоя граждан в период с 22.00 до 8.00 часов, в выходные и праздничные дни, а также проведение в многоквартирном доме в период с 8.00 до 22.00 часов ремонтных работ, которые могут повлечь или повлекли порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме либо негативное воздействие шума на лиц, проживающих в данном многоквартирном доме, без согласования графика проведения таких работ с лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющем непосредственное управление таким домом (правлением товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива либо с управляющей организацией (в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом)), либо с нарушением такого графика влечет административную ответственность.

9. ДОСТУП МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

Здание построено с учётом требований СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Продольные уклоны дорожек и тротуаров не превышают 5%, поперечные – 1%, что соответствует требованиям п.3.3 СНиП 35-01-2001.

В местах пересечения путей для проезда инвалидных колясок с транспортными путями оборудованы сходы за счёт понижения тротуара к уровню проездов. Высота бортовых камней тротуара не превышает 4 см. Опасные для инвалидов участки по внешним боковым краям отделяются бордюрным камнем высотой не менее 5 см.

Около жилого дома находится открытая автостоянка с местами для парковки машин инвалидов. Места стоянки для личных автотранспортных средств инвалидов выделяются разметкой и обозначаются специальными символами. Для временного хранения автомобилей инвалидов на открытых стоянках предусмотрены места шириной 3,5 м. Предусмотрено твёрдое покрытие пешеходных дорожек для возможности проезда инвалида на коляске от места парковки.

Входы в здание организованы с учётом доступности для инвалидов, разница в отметках 1-го этажа и уровня земли составляет 8 см. Ступени лестниц – глухие, ровные, без выступов и с шероховатой поверхностью. Ребро ступени имеет закругление радиусом не более 5 см. Ширина проступей – не менее 30 см. Высота подъемов ступеней – не более 15 см. По обеим сторонам лестниц предусмотрены ограждения высотой не менее 0,9 м с поручнями. Поручни предусмотрены тройные: на высоте 0,7 и 0,9 м, для детей дошкольного возраста – на высоте 0,5 м. Длина поручней больше длины марша лестницы с каждой его стороны не менее чем на 0,3 м; поручни круглого сечения диаметром не менее 3 см и не более 5 см.

Входы в здание защищены от атмосферных осадков козырьками. Перед входами предусмотрена площадка размером не менее 1х1,5 м. Входные двери в здание имеют ширину в свету не менее 0,9 м. Применение дверей на качающихся петлях и дверей вертушек, а также автоматических и полуавтоматических раздвижных дверей не предусмотрено. В полотнах входных дверей предусмотрены смотровые остеклённые панели из противоударного стекла, нижняя часть которых расположена не выше 0,9 м от уровня пола. Нижняя часть дверных полотен на высоту 0,3 м защищается противоударной полосой. Входы в здание без порогов.

Лифты здания предусмотрены с кабинами не менее 1,1х2,1 м, с шириной дверного проёма – 0,9 м. Величина перепада уровней между полом кабины лифта и площадкой лифтового холла не превышает 0,025 м.



Санкт-Петербург,
ул. Маршала Тухачевского,
д. 27, корп.2

(812) **332-06-02**
www.okhta.com

МЕГАЛИТ

Санкт-Петербург,
Садовая ул., д. 40
(812) **325-88-55**
www.megalit.ru

