ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых помещений (квартир)

для участников долевого строительства

Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, район Хостинский, ул. Тепличная, д.108 к.1

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ 5

1.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 5

1.1.1. Основные сведения о конструктивных элементах и материалах несущих и ограждающих конструкций. **5**

1.2. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ 5

1.2.1. Перечень общего имущества в границах квартир **5**

1.2.2. Разграничение ответственности по отношению к общей и частной собственности **6**

2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, РЕМОНТ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА 6

2.1. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА 7

2.2 ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ 7

2.2.1. Процедура гарантийного обслуживания: **7**

2.2.2. Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту / гарантийному обслуживанию квартиры в следующих случаях, если: **8**

2.3. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 8

2.3.1. Порядок действий при переустройстве и (или) перепланировки жилого помещения **9**

2.3.2. Установка дополнительной перегородки в поэтажном коридоре **9**

2.3.3. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения **9**

2.4. ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА 9

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА 10

3.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 10

3.2. ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ 10

3.3. ЛИФТ 11

3.3.1. Общая информация **11**

3.3.2. Эксплуатация лифта **11**

3.4. ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА 12

3.4.1. Общие требования **12**

3.4.2 Детские и спортивные площадки **13**

3.4.3 Зеленые насаждения, газоны **13**

3.4.4 Пешеходные дорожки **13**

3.4.5 Сооружения и места для хранения и технического обслуживания автомототранспортных средств **13**

3.4.6 Фасады зданий, а также иные внешние элементы зданий **14**

3.4.7 Окна и витрины **14**

3.4.8 Устройство и оборудование входов **14**

3.4.9. Балконы и лоджии **14**
4 СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР 15
4.1. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ КВАРТИР 15
4.2. ОКНА, БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ, ВИТРАЖИ 15
4.2.1. Эксплуатация окон и балконных дверей из ПВХ-профиля (квартир) **16**
Общие рекомендации. **16**
4.2.2 Правила ухода за ПВХ-окнами: **16**
4.2.3 Правила ухода за алюминиевыми-окнами (в коммерческих помещениях): **17**
4.3. СТЕНЫ, ПОЛ, ПОТОЛОК 17
4.3.1. Поверхность пола **17**
4.3.1.1. Уход за ламинатом **17**
4.3.1.2. Уход за керамической плиткой **18**
4.3.2. Поверхность стен **18**
4.3.3. Поверхность потолков **19**
4.3.4. Входные и межкомнатные двери **19**
4.3.5. Крепление на стены и потолок **19**
5. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ 21
5.1. Общая информация 21
5.2. Эксплуатация системы отопления 21
6.ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ 21
6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ 21
6.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ 21
6.2.1 Общая информация **21**
6.2.2. Эксплуатация систем **22**
7. ВЕНТИЛЯЦИЯ 23
8. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ 23
8.1. Электрооборудование квартиры 23
8.2. РАДИОФИКАЦИЯ 24
8.3. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ 24
8.4. ТЕЛЕВИДЕНИЕ 24
8.5. ДОМОФОНИЯ. 24
9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РАСЧЕТОВ ЗА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ 24
9.1. Квартирный учет энергоресурсов (холодной и горячей воды) 24
9.2. Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии) 25
10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ 25
10.1 ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ 25

10.1.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств 25
10.1.2 Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности 26
10.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре 27
10.2. БЫТОВЫЕ ОТХОДЫ 28
10.2.1. Биоотходы 28
10.2.2. Сортировка макулатуры 28
10.2.3. Опасные отходы 28
11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И 29
НОРМАТИВНОТЕХНИЧЕСКИЕДОКУМЕНТЫ 29

Настоящая «ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых помещений (квартир) для участников долевого строительства» не содержат общих правил поведения (правовых норм), однако устанавливают обязательные для индивидуально-неопределенного круга лиц, а также носит информационный характер по взаимодействию с управляющей компанией. Информация соответствует действительности на день опубликования настоящего нормативно-технического документа.

Застройщик сохраняет за собой право изменять содержание настоящего нормативно-технического документа и приведенную в нем информацию.

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

А. Общая характеристика многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование	Сведение
1	Почтовый адрес	354004
2	Строительный адрес	Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город Сочи, район Хостинский, село Раздольное,ул. Тепличная, д.108 к.1
3	Серия, тип проекта	
4	Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
5	Реквизиты проекта	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «БизнесПроект»" 354055, г. Сочи, ул. Гагарина, д. 72/1 ИНН 2312264725 КПП 236601001 ОГРН 1172375074079 р/с 40702810612020909923 к/с 30101810445250000360 Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк" БИК 044525360
6	Год постройки	2024
7	Количество этажей	17

1.1.1. Основные сведения о конструктивных элементах и материалах несущих и ограждающих конструкций.

А. Перечень несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	**2**	**3**	**4**
1	Материалы стен		Монолитный железобетон, газобетонный блок,
2	Перекрытия		Монолитный железобетон

Б. Перечень ограждающих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	**2**	**3**	**4**
1	Наружные стены		Наружные стены выполнены из монолитного железобетона толщиной 200мм и 180мм, утеплены плитами минеральной ваты Технофас и Техновент толщиной 80мм, отделаны декоративной штукатуркой и облицованы навесными композитными панелями (КМ0).
2	Перегородки		Межквартирные: - монолитный железобетон толщ. 200мм; - газобетонный блок толщ. 150мм, 625х150х250 (ГОСТ 31360-2024). Межкомнатные: - газобетонный блок толщ. 80 мм, 625х80х250 (ГОСТ 31360-2024).
3	Кровля		Рулонная, с организованным внутренним водостоком

1.2. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ

1.2.1. Перечень общего имущества в границах квартир

В состав общего имущества в границах квартир включаются:

а) внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения и канализации, состоящие из стояков в границах квартир и ответвлений **от стояков до первых запорно-регулировочных кранов или сантехнических приборов на отводах внутриквартирной разводки;**

б) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, лежаков, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более чем одно помещение (квартиру) в том числе, расположенное в границах квартир.

в) электрических сетей **до индивидуальных, квартирных приборов учета электрической энергии.**

1.2.2. Разграничение ответственности по отношению к общей и частной собственности

Права и обязанности собственников жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем им помещениях граждан прописаны в главе 5 ст. 30 Жилищного Кодекса РФ.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме имеют право на получение коммунальных услуг установленного договором качества, содержание и ремонт жилого дома в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ и договором.

Работы по переустройству жилых помещений: установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, замена (увеличение числа) отопительных приборов, а также перепланировка жилого помещения, представляющая собой изменение его конфигурации, требующая внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, должны выполняться в соответствии с порядком и правилами, установленными главой 4. Жилищного Кодекса РФ «Переустройство и перепланировка жилого помещения».

2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, РЕМОНТ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Уважаемый клиент!

Приобретенное Вами помещение (квартира) расположена в многоквартирном жилом доме, что предусматривает приобретение Вами определенных прав, но, в тоже время, возлагает на Вас некоторые обязанности. Настоящее руководство имеет целью информировать Вас об основных правовых нормах проживания в многоквартирном доме, общих правилах пользования приобретенным Вами помещением (квартирой).

Основные правовые нормы

После ввода дома в эксплуатацию все его конструкции, помещения (за исключением квартир), смонтированные в нем инженерные сети и оборудование находятся в Вашей общей долевой собственности пропорционально площади принадлежащего Вам помещения (квартиры). Управление домом, эксплуатационное и техническое обслуживание общего имущества и его текущий ремонт осуществляется управляющей компанией. Ответственность за сохранность общего имущества и надлежащую эксплуатацию общего имущества и здания в целом несут собственники и управляющая компания, которой собственники делегируют эти права и обязанность, заключив с ней договор управления.

В Российской Федерации жилищные права и жилищные отношения регулируются «Жилищным кодексом Российской Федерации», введенным Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий установлены «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170.

Жилищный кодекс РФ

«ст.30 «Права и обязанности собственника жилого помещения»:

п.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

п.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

«Ст. 1.4. Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" обязаны:

1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;

3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

Ст. 3.1.4. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации».

2.1. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

В соответствии с требованиями ст. 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»:

«Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается договором и не может составлять менее чем один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийные обязательства Заказчика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами.

Гарантийный срок на общедомовое имущество начинается со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствие:

• нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

• нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

• если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В период действия гарантийного срока отдел гарантийного обслуживания застройщика (далее — ОГО) устраняет недостатки (дефекты), препятствующие нормальной эксплуатации квартиры.

2.2 ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

2.2.1. Процедура гарантийного обслуживания:

1. По выявленным недостаткам (дефектам) собственники (владельцы) подают заявки в отдел постпродажного обслуживания клиентов (далее – ОПО).

2. Принятое ОПО обращение Собственника в течение 2 рабочих дней проходит процедуру регистрации и присвоения порядкового номера, при этом процедура сопряжена с направлением сведений в адрес Собственника в виде СМС-сообщения.

Устанавливаются сроки выполнения поставленной задачи(сделки) – 30 календарных дней считая с даты присвоения порядкового номера обращения Собственника.

3. После обработки обращений силами ОПО в порядке п. 2. заявления передаются в работу уполномоченному специалисту – инженеру по гарантии Заказчика.

При составлении Акта о выявленных дефектах или составлении мотивированного заключения об не отнесении выявленного дефекта к гарантийному случаю Инженером по гарантии Заказчика в обязательном порядке осуществляется фотосъемка, а при необходимости и видеофиксация дефектов.

После устранения недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается Собственником, а также Инженером по гарантиям Заказчика.

В случае отказа Собственника или его официального представителя от подписания Акта об устранении недостатков по причинам, не связанным с качеством выполненных работ по устранению гарантийного недостатка – готовится письменное уведомление с последующим направлением (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в договоре участия в долевом строительстве с предложением указанного акта в адрес Собственника – Почтой России.

Особое внимание должно быть направлено на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

2.2.2. Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту / гарантийному обслуживанию квартиры в следующих случаях, если:

• дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи (дефектном акте);

• повреждения или недостатки (дефекты) квартиры или ее частей возникли в ходе нормального износа квартиры или ее частей;

• собственником (владельцем) квартиры нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры;

• дефекты, вызванные ненадлежащим качеством ремонта квартиры, проведенным самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами;

• возник износ уплотнителей сантехнических приборов и оборудования;

• выявлены недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником (владельцем) квартиры (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

• повреждения и преждевременный износ возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных; работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) квартиры;

• не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования;

• не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание здания или квартиры;

• вышли из строя комплектующие (например, лампочки и пр.), по которым не заявлено гарантии изготовителя;

• в случае существенного нарушения требований к качеству продукции:

- обнаружения неустранимых недостатков (дефектов);

- недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения;

- других подобных недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения

работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования, например, трансформация верхнего слоя поверхности сантехнических приборов;

• необходим ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

• самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно, без разрешения УК и без наличия проекта) выполнена перепланировка и (или) переустройство.

Работы, не являющиеся гарантийными, производятся за счет собственников (владельцев) квартир.

2.3. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Переустройство и (или) перепланировка квартир (комнат), может быть осуществлена только в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и с получением всех необходимых согласований.

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.

ВНИМАНИЕ! Переустройство и (или) перепланировка 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.

2.3.1. Порядок действий при переустройстве и (или) перепланировки жилого помещения

- Выполнение эскиза или дизайн-проекта в лицензированной организации
- Получение в ПИБ первичных документов
- Получение в МВК заключения о возможности проведения перепланировки
- Сбор справок
- Выполнение правок
- Согласование проекта в городских инстанциях
- Получение МВК разрешения на производство работ
- Предоставление проекта для разрешения в УК
- Производство работ
- Сбор справок
- Организация выхода на объект комиссии МВК
- Передача документации и ПИБ для получения нового паспорта
- Передача документов в УФРС для внесения изменений и выдачи нового свидетельства о собственности
- Представление собственником квартиры (помещения) документального подтверждения о вывозе и утилизации

ВАЖНО! Выполнять проект перепланировки и производить строительные работы должны организации, имеющие свидетельства о допуске к соответствующим видам работ.

Примечания:
1) КГА - Комитет по градостроительству и архитектуре
2) ТУ - технические условия
3) УК - управляющая компания
4) ПИБ (БТИ) – проектно-инвентаризационное бюро
5) МВК - Межведомственная комиссия
6) УФРС - Управление федеральной регистрационной службы

2.3.2. Установка дополнительной перегородки в поэтажном коридоре

Порядок установки дополнительной перегородки определен «Жилищным кодексом Российской Федерации» №188-ФЗ, Постановлением администрации города Сочи от 23 августа 2018 года N 1342 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».

2.3.3. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. 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.

2. 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, которые установлены 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 УК за счет виновного лица.

2.4. ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

Для управления и контроля технического состояния Вашего жилого комплекса создана диспетчерская служба УК.

ВНИМАНИЕ! Работа диспетчерской службы УК осуществляется круглосуточно.

Диспетчерская служба УК контролирует работу инженерного оборудования, а также выполнение сервисной службой УК заявок населения по устранению мелких неисправностей и повреждений домового оборудования.

Диспетчерская служба УК осуществляет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования (систем отопления, вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, канализации, электроснабжения, лифтов, противопожарных систем, систем безопасности и видеонаблюдения), а также организует выполнение заявок от жителей дома по устранению неисправностей и повреждений.

Для обеспечения рациональной работы в сервисной службе УК имеется комплект рабочей документации на все объекты.

Одной из основных функций диспетчерской службы УК является прием и передача заявок в сервисную службу УК для выполнения работ по заявкам жителей. Прием заявок осуществляется при непосредственном общении с жильцами по телефону, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах зданий и кабинах лифтов.

Регистрация заявок жителей и контроль выполнения работ, осуществляется с помощью журнала заявок жителей или путем автоматизированной системы учета.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

3.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)
2. Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;
3. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);
4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

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 от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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».

3.2. ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

В состав лестничных клеток и эвакуационных путей жилого дома входят:

- лестничные площадки и марши (в том числе незадымляемые лестничные клетки, выходы на кровлю);
- кабины лифтов (лифтовые холлы);
- стены, двери, подоконники, перила, ограждения;
- шкафы для электрощитков и слаботочных устройств (связь, интернет, телевидение);
- информационные стенды (для размещения объявлений, схем эвакуации, правил противопожарной безопасности);
- окна и остекление, площадки перед входом в здание, тамбуры.

Требования к содержанию и эксплуатации:

1. **Двери эвакуационных выходов** из поэтажных коридоров, холлов, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа (за исключением случаев, предусмотренных противопожарными нормами для зон ограниченного доступа).

2. На лестничных клетках установлены двери с **приспособлениями для самозакрывания** (доводчики) и с **уплотнениями в притворах** для обеспечения пожарной безопасности и снижения теплопотерь.
3. Двери эвакуационных выходов из помещений с **принудительной противодымной защитой** оборудованы доводчиками и уплотнениями. В условиях нормальной эксплуатации двери должны находиться в закрытом состоянии, чтобы не нарушать работу систем пожарной безопасности и не создавать сквозняков.
4. **Входная дверь в здание (входная группа)** закрывается автоматически при помощи доводчика. При необходимости временной фиксации двери в открытом состоянии (например, для заноса крупногабаритных вещей, багажа) используется **фиксатор двери** (встроенный или съёмный).

ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов (камни, кирпичи, клинья, бутылки и т.п.), так как это может привести к искривлению петель, поломке доводчика и повреждению дверного полотна.

5. **Противопожарные двери**, ведущие из лестничных клеток в подвальные, технические и чердачные помещения, должны быть всегда **закрыты и заперты** (с возможностью открывания изнутри без ключа). Доступ в такие помещения разрешён только уполномоченному персоналу УК.

Запрещается:

- размещать в лестничных клетках трубопроводы с горючими газами и жидкостями;
- устанавливать встроенные шкафы и иные конструкции, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов;
- прокладывать открытые электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств);
- использовать лестничные клетки для хранения личных вещей, багажа, инвентаря, строительных материалов и мусора;
- загромождать лестничные площадки и марши любыми предметами, препятствующими свободной эвакуации;
- курить в лестничных клетках и на лестничных площадках (в соответствии с Федеральным законом № 15-ФЗ о запрете курения);
- изменять конфигурацию лестничных клеток, встраивать дополнительные помещения любого назначения (за исключением помещения охраны);
- демонтировать или повреждать доводчики, уплотнители, противопожарные двери и иное оборудование на путях эвакуации.

3.3. ЛИФТ

3.3.1. Общая информация

Ваш жилой дом оборудован лифтами— просим Вас соблюдать общие требования к безопасности лифтов, установленные Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (вместе с «ТР ТС 011/2011. Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов»).

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться 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 ловителей, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными вверху 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.

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

При провозке крупногабаритных предметов просим соблюдать бережное отношение к лифтовому оборудованию - не ударять вносимыми предметами по стенам лифта, особенно по управляющей панели с кнопками, это может привести к поломке лифта. Правила пользования лифтами размещены в каждом лифте.

К сожалению, не все жители перевозят крупногабаритные предметы, а также строительные материалы и строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и их выходу из строя.

3.3.2. Эксплуатация лифта

В соответствии с требованиями «ТР ТС 011/2011. Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов»:

Для обеспечения безопасности в период назначенного срока службы лифта должны выполняться следующие требования:

- использование лифта по назначению, проведение технического обслуживания, ремонта, осмотра лифта в соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя;

- выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту лифта квалифицированным персоналом;

- проведение оценки соответствия в форме технического освидетельствования лифта в порядке,

установленном статьей 6 настоящего технического регламента;

- по истечении назначенного срока службы не допускается использование лифта по назначению без проведения оценки соответствия с целью определения возможности и условий продления срока использования лифта по назначению, выполнения модернизации или замене с учетом оценки соответствия.

Оценка соответствия осуществляется в порядке, установленном статьей 6 настоящего технического регламента.

Для Вашего информирования о порядке использования лифта по назначению, мерах предосторожности, правилах перевозки детей, домашних животных и ответственности за нарушение правил, в кабине лифта и (или) на основном посадочном этаже вывешиваются Правила пользования лифтом, а также табличка с указанием номера телефона для

3.4. ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

3.4.1. Общие требования

К объектам благоустройства на территории жилого комплекса относятся:

- искусственные покрытия поверхности земельных участков (тротуары, проезды, парковочные зоны, пешеходные дорожки, площадки для отдыха, детские и спортивные площадки, хозяйственные зоны);
- зелёные насаждения, газоны, кустарники, деревья;
- устройства наружного освещения и архитектурной подсветки зданий и территории;
- фасады зданий, элементы их декора, витрины, вывески, информационные указатели, а также иные внешние элементы зданий (балконы, лоджии, козырьки);
- заборы, ограждения (в том числе временные ограждения зоны производства работ), ворота, шлагбаумы;
- малые архитектурные формы – уличная мебель (скамьи, урны, беседки, навесы, фонтаны, скульптуры, декоративные элементы);
- объекты оборудования детских и спортивных площадок (карусели, качели, горки, тренажёры, турники);
- места, оборудование и сооружения для санитарного содержания территории (контейнерные площадки для сбора отходов, урны, мусоросборники и т.п.);
- иные объекты, в отношении которых действия субъектов права регулируются правилами благоустройства муниципального образования.

В соответствии с правилами благоустройства и нормами технической эксплуатации, **запрещается**:

- загромождать балконы, лоджии, предметами, ухудшающими внешний вид фасада и создающими пожарную опасность (мебель, тара, строительные материалы, горючие вещества и т.п.);
- вывешивать бельё, одежду, ковры, полотенца и иные предметы на ограждениях балконов, лоджий и фасадных элементах, а также сушить бельё на газонах, скамейках и других элементах благоустройства на виду у гостей и прохожих;
- производить мойку, ремонт и техническое обслуживание автомобилей на территории комплекса (за исключением специально оборудованных зон, если они предусмотрены проектом);
- самовольно возводить гаражи, навесы, ограждения, хозяйственные постройки и иные сооружения на территории комплекса без разрешения УК и органов местного самоуправления;
- самовольно переоборудовать балконы, лоджии, террасы, изменять их остекление, цветовое решение, демонтировать или заменять ограждения, устанавливать внешние блоки кондиционеров, антенны, козырьки и другие элементы без письменного согласования с УК и соблюдения требований по сохранению единого архитектурного облика;
- изменять цвет оконных рам, балконных дверей, фасадных элементов, окрашивать или оклеивать их материалами, отличающимися от установленных проектом;
- загромождать территорию комплекса строительным мусором, металлическим ломом, бытовыми отходами, шлаком, золой, крупногабаритным инвентарём и прочими предметами (хранение таких материалов допускается только в специально отведённых местах в упакованном виде и на ограниченный срок, согласованный с УК);
- сливать на территорию (во дворы, на газоны, на проезды) жидкие отходы, помои, технические жидкости, масла, химикаты, а также сжигать мусор, листву, траву и иные отходы;
- крепить к стенам здания, фасадным элементам, балконам и лоджиям какие-либо растяжки, подвесные конструкции, вывески, рекламные щиты, баннеры, указатели, флагштоки, антенны, внешние блоки кондиционеров и иное оборудование без письменного разрешения УК и, при необходимости, органов местного самоуправления (архитектурного надзора).

Дополнительные требования к рекламным и информационным конструкциям

Размещение любых рекламных конструкций (вывесок, баннеров, щитов, билбордов, указателей) на фасадах, крыше, территории жилого комплекса допускается **только при наличии разрешения**, выданного органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством, и **после согласования с управляющей компанией**.

Установка и эксплуатация рекламных конструкций без разрешения или с нарушением требований технического регламента влечёт административную ответственность в соответствии со статьёй 14.37 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (штрафы на должностных и юридических лиц, а также принудительный демонтаж за счёт виновного лица).

3.4.2 Детские и спортивные площадки

Управляющая компания должна содержать в чистоте территорию жилого дома. Летом, в сухую погоду, поверхности площадок и травяной покров рекомендуется поливать за 20 минут до начала спортивных занятий. Зимой площадки очищать от снега и льда.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

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

ВНИМАНИЕ! Запрещается выгул домашних животных на детских и спортивных площадках, газонах, зонах для отдыха и пикников. Выгул животных разрешается только в специально отведённых для этого местах (зоны выгула), при условии соблюдения правил содержания животных (поводок, намордник при необходимости, уборка экскрементов).

Нарушение правил пользования площадками, а также порча оборудования и зелёных насаждений влечёт за собой ответственность в соответствии с правилами проживания в жилом комплексе и действующим законодательством (возмещение ущерба, штрафы).

Управляющая компания проводит регулярные осмотры состояния всех площадок (не реже одного раза в неделю в тёплый период и после каждого снегопада или гололёда в зимний) и обеспечивает своевременный ремонт и замену вышедшего из строя оборудования.

3.4.3 Зеленые насаждения, газоны

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

Свежезасеянный газон также нужно беречь.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом — можно повредить растения.

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 надлежащий уход за ними обеспечивается УК или на договорных началах — специализированной организацией.

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

3.4.4 Пешеходные дорожки

В обязанность Управляющей компании входит обязанность очищать от снега дорожки и площадки зимой, 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).

3.4.5 Сооружения и места для хранения и технического обслуживания автомототранспортных средств

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 автомобиля Ваших гостей.

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

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

ВНИМАНИЕ! Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

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.

3.4.6 Фасады зданий, а также иные внешние элементы зданий

Фасады зданий, балконы, лоджии, террасы, входные группы, архитектурные элементы, декоративные конструкции, водосточные системы, наружное освещение и иные внешние элементы жилого комплекса являются **общим имуществом** собственников квартир и подлежат содержанию в соответствии с проектной документацией, требованиями технической эксплуатации, правилами благоустройства муниципального образования и договором управления.

Общие требования к содержанию фасадов:

- Управляющая компания обеспечивает надлежащее техническое и санитарное состояние фасадов, их элементов и прилегающих территорий в соответствии с утверждёнными нормами и правилами.
- Содержание фасадов осуществляется с учётом требований, установленных региональными органами власти и органами местного самоуправления, в целях формирования единого архитектурного облика и эстетического восприятия жилого комплекса.
- Любые работы, связанные с изменением внешнего вида фасада, установкой дополнительного оборудования (кондиционеров, антенн, козырьков, навесов, рекламных и информационных конструкций, элементов декора и т.п.), должны производиться **только на основании письменного разрешения управляющей компании** и, при необходимости, органов местного самоуправления (департамента архитектуры и градостроительства). Самовольные изменения фасада запрещены и влекут ответственность.

Запрещается собственникам квартир, арендаторам:

- самостоятельно изменять цветовое решение фасадов, оконных рам, дверей, балконных ограждений;
- устанавливать на фасадах, балконах и лоджиях какие-либо внешние устройства (кондиционеры, антенны, спутниковые тарелки, козырьки, навесы, вывески, рекламные конструкции, дополнительное остекление) без письменного разрешения управляющей компании и, в установленных случаях, органов местного самоуправления;
- повреждать или демонтировать элементы фасада, облицовку, водосточные системы, архитектурные детали;
- загромождать балконы и лоджии громоздкими предметами, мебелью, строительными материалами, горючими веществами, нарушающими эстетический вид и создающими пожарную опасность;
- вывешивать на фасады, балконы, окна любые баннеры, плакаты, флаги, бельё, ковры и иные предметы, нарушающие единый архитектурный облик здания;
- самостоятельно проводить работы по ремонту, окраске или утеплению фасадов, балконов и лоджий без согласования с УК и без соблюдения проектных решений.

3.4.7 Окна и витрины

Необходимо обратить внимание, что за нарушение установленных органами местного самоуправления требований по содержанию, покраске и ремонту фасадов и витрин, не входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и относящихся к встроенным нежилым помещениям многоквартирного дома предусмотрена ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации.

3.4.8 Устройство и оборудование входов

Управляющая компания обязана обеспечивать надлежащее состояние входных групп, тамбуров, пандусов, лестниц и прилегающих к ним площадок, а также их своевременную очистку от снега, наледи и загрязнений.

3.4.9. Балконы и лоджии

Под устройством и оборудованием балконов и лоджий понимается комплекс элементов архитектурного решения, технического оснащения, оформления балконов и лоджий на фасадах.

Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов и лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с органами местного самоуправления.

Цветовое решение конструкций балконов и лоджий должно соответствовать колерному бланку фасада.

Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного изменения архитектурного решения, остекления, оборудования балконов и лоджий, устройства новых балконов и лоджий или ликвидации существующих не допускаются.

При эксплуатации и ремонте балконов и лоджий не допускается их произвольное остекление и изменение габаритов, изменение цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада.

Не допускаются:

• изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности);

• несанкционированная реконструкция балконов и лоджий с устройством остекления, ограждающих конструкций, изменением архитектурного решения части фасада;

• фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона или лоджии.

Реконструкция балконов и лоджий, затрагивающая конструктивные характеристики фасада, допускается только на основании заключения технической экспертизы.

Владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны обеспечивать регулярную очистку элементов оборудования, текущий ремонт балконов и лоджий и ограждающих конструкций.

При замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования балконов и лоджий не допускается изменение их характеристик, установленных проектной документацией.

Как защитить конструкции балкона от влажности:

• не перекрывайте водостоки;

• проверяйте напольное покрытие на балконе и сообщайте о возможных повреждениях;

• очищайте пол балкона от сухого или талого снега при помощи щетки или лопаты;

• не рекомендуется использовать на балконе коврики, лучше положите решетку.

ВНИМАНИЕ! На балкон запрещено протягивать электрический кабель от внутриквартирной розетки без заземления.

4 СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

4.1. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ КВАРТИР

Права и обязанности 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.

Правила содержания квартир:

1) Инженерно-технические работники УК во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях;

2) Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями; приведенными в таблице 2.

3) 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 и гидроизолировать.

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

5) **ВНИМАНИЕ! Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.**

Еще раз обращаем Ваше внимание, что:

• 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 случае, 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».

4.2. ОКНА, БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ, ВИТРАЖИ

Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей:

- проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов;
- большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон);
- 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;

- при сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор. Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Стеклянные 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.

Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, оконной коробки и уплотнителя.

4.2.1. Эксплуатация окон и балконных дверей из ПВХ-профиля (квартир)

Общие рекомендации.

А) Современные окна из ПВХ-профиля обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Оконные конструкции, наряду с системами отопления, вентиляции и кондиционирования, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. При эксплуатации изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в данной инструкции.

Б) Рекомендуемая температура воздуха в жилых помещениях плюс 20-22 ОС и относительная влажность 30 - 45% соответственно. Указанный температурно-влажностный режим является оптимальным, поддержание такого режима существенно снижает вероятность образования конденсированной влаги на поверхности стекол внутри помещения. Более высокие показатели относительной влажности (до 60%) сопровождаются частыми явлениями образования влаги (конденсата.) Если относительная влажность в помещении превышает 60% - конденсат в холодный период года неизбежен.

В) Установка современных окон из ПВХ-профиля не всегда решает проблемы, связанные с отсутствием необходимых климатических параметров в Вашей квартире. Например, появление влаги в виде конденсата свидетельствует об отсутствии эффективного процесса вывода из помещения влажного воздуха (не работает приточно-вытяжная вентиляция) или недостаточном конвективном воздухообмене в помещении (из-за неэффективной работы отопительных приборов.) Оконная фурнитура позволяет проветривать помещение несколькими способами. Для этого производителем фурнитуры предусмотрены механизмы, установка которых позволит Вам добиться наилучшего для Вашей квартиры воздухообмена.

Г) Поскольку режимы проветривания сопровождаются временным снижением тепло- и шумозащитных свойств окна, рекомендуется кратковременный (5-10 мин), режим проветривания два-три раза в день. В зимнее время помещение заполняется холодным сухим воздухом, предметы и стены в комнате не успевают остыть, а температура воздуха в помещении быстро восстанавливается.

Д) Для герметизации притворов между рамой (коробкой) и створкой установлены два контура уплотнителя из термоэластопласта, устойчивого к воздействию влаги и ультрафиолетового излучения. Во избежание проблем, связанных с негерметичностью оконных притворов, необходимо исключить попадание на уплотнители посторонних веществ, кроме воды и специальных моющих средств.

Е) В процессе эксплуатации во избежание повреждения глянца на поверхности профиля не допускайте контакта с окнами абразивных материалов, растворителей, кислотных или щелочных растворов.

Ж) При возникновении проблем, связанных с незначительным продуванием при закрытой створке, не спешите вызывать мастера. После ремонтных работ и длительной эксплуатации вблизи оживленных магистралей, как правило, уплотнители загрязняются, возможно слипание основания и лепестка уплотнителя или небольшая гофра. Проведите мероприятия по очистке уплотнителя, расправьте лепесток, распределите уплотнитель равномерно (без гофр) по периметру створки. Помните, что производитель вправе отказать в обслуживании по гарантии, если потребитель неправильно эксплуатирует изделие.

К приезду специалиста окна должны быть чистыми, подход к ним свободным.

4.2.2 Правила ухода за ПВХ-окнами:

Уход за ПВХ-профилем

• ПВХ-профиль необходимо очищать с помощью обычного мыльного раствора либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных веществ.

• Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания.

• После этого поверхность профилей необходимо протереть влажной салфеткой.

• Так как ПВХ по химическому составу неустойчивы к кислотным растворам, то он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном). Эти замечания также относятся и к ламинированному профилю.

Уход за фурнитурой ПВХ-окна

• Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее двух раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот или смол (подходят: технический вазелин или машинное масло).

• Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применения чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

4.2.3 Правила ухода за алюминиевыми-окнами (в коммерческих помещениях):

Уход за алюминиевым-профилем

• Алюминиевый-профиль необходимо очищать с помощью обычного мыльного раствора либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных веществ.

• Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания.

• После этого поверхность профилей необходимо протереть влажной салфеткой.

Уход за фурнитурой алюминиевого-окна

• Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее двух раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот или смол (подходят: технический вазелин или машинное масло).

• Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применения чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

4.3. СТЕНЫ, ПОЛ, ПОТОЛОК

**** Информация в данном разделе относится в основном к квартирам с отделкой. Но нижеуказанная информация может быть полезна и собственникам, приобретающим квартиры без отделки.***

4.3.1. Поверхность пола

Основой для покрытия Ваших полов служит цементно-песчаная стяжка. Обязательно устройство стяжки по балконному и оконному порогу с внешней стороны. Перед укладкой элементов покрытия пола стяжку необходимо обеспылить.

Как правило, для покрытий полов используется ламинат, линолеум и керамическая плитка. Каждый материал имеет свои требования по эксплуатации, уходу и очистке. Изучите инструкции фирм-производителей.

4.3.1.1. Уход за ламинатом

В Вашей квартире для покрытия полов используется ламинат класса 32 в комнатах, коридорах и кухнях, под ламинат - выполнена подложка 2-3 мм. Уложен плинтус с кабель-каналом в цвет дверей.

Высокое качество ламината сохраняется при температуре 18-25°С и относительной влажности 40-70%. Это – **оптимальные условия для ламинированного пола,** поскольку при более высокой влажности древесно-стружечные элементы ламината, как и все материалы, изготовленные из древесины, склонны к разбуханию. С другой стороны, слишком низкий уровень влажности (вызванный работой кондиционеров и наличием системы "тёплых полов") в сочетании с высокими температурами вызывает усадочную деформацию. Поэтому, когда в доме включено отопление, рекомендуется использовать увлажнители.

Ламинатные полы не только гигиеничны, но также предельно просты в уходе. Благодаря особенностям изготовления верхнего слоя ламината он отталкивает пыль. Таким образом, **ламинированное напольное покрытие защищено от пыли** по своей природе.

Перед использованием нового покрытия прежде всего следует удалить с него стружки, опилки и пыль при помощи щётки или пылесоса. Далее необходимо тщательно очистить пол, удалив все прилипшие остатки пыли и грязи. Для этого можно воспользоваться специальными составами для чистки ламината, предлагаемыми фирмой-изготовителем полов.

Если после укладки пола на его поверхности остаются следы трудноудаляемого клея, рекомендуется использовать **специальный растворитель клея для ламинатов.** Его следует наносить в небольших количествах, в соответствии с инструкциями фирмы-изготовителя, так как в противном случае можно растворить клей из стыков.

Лучший способ очистки полов – это не допускать их загрязнения. Всем известно, что грязь заносится в дом с улицы, а затем втаптывается в пол. Занесённая на ногах грязь портит практически любые напольные покрытия, крупный песок и другие подобные ему материалы действуют как наждачная бумага и оставляют царапины. Поэтому следует избегать попадания на напольное покрытие грязи, проще говоря, оставлять её за порогом. Рекомендуется положить большой коврик перед входной дверью. Ещё лучше иметь два таких коврика и поочерёдно их чистить. Вообще, следует иметь грязеулавливающие коврики во всех местах с особенно большим скоплением грязи (коридор, входная дверь).

Каждый вид напольного покрытия подвержен естественному износу и истиранию, при этом скорость износа пола находится в прямой зависимости от качества покрытия и условий его эксплуатации. **Регулярный уход за полами позволяет продлить срок их службы.**

Ламинированный пол имеет твёрдую водоотталкивающую поверхность, которая отличается долговечностью и износостойкостью. Грязь к такой поверхности не прилипает и поэтому легко удаляется.

Предварительная обработка поверхности ламината при помощи чистящих средств, образующих плёнку, не требуется. **Категорически запрещается применять пчелиный воск и полировочные средства,** так как они не

прилипают к водоотталкивающему покрытию, не проникают внутрь него и образуют некрасивые пятна. Не следует прибегать и к другим дополнительным видам обработки пола (например, очистке пескоструйным аппаратом или покрытию лаком) — это может привести к ухудшению важнейших эксплуатационных свойств ламината.

Для удаления не слежавшейся грязи при ежедневном уходе пол достаточно подвергнуть сухой чистке, т.е. просто подмести шваброй или пропылесосить, при этом лучше всего применять пылесос, специально предназначенный для полов с твёрдым покрытием. Для сухой чистки пола также применяют ветошь со специальной пропиткой или статически заряженную ткань. Однако ежедневное использование такой пропитанной ветоши может вызвать впитывание и прогрессирующее налипание грязи.

Влажная уборка полов для удаления лёгких загрязнений должна производиться **только хорошо отжатой (не мокрой) тряпкой.** Следует обращать внимание, что мытьё ламинированных полов чистой водой — не лучший способ их очистки. Желательно, по- возможности, вообще не проводить влажную уборку пола. В случае пролива на ламинат какой-либо жидкости её необходимо немедленно вытереть. Конечно, в случае сильных загрязнений сухая чистка пола может оказаться недостаточной, тогда всё-таки придётся прибегнуть к влажной уборке. Для неё можно использовать **специальные моющие средства,** предназначенные для данного типа напольного покрытия, после чего поверхность пола нужно протереть влажной тряпкой.

Для удаления сильных загрязнений лучше всего воспользоваться специальным очистителем для ламинированных полов, который рекомендует фирма-изготовитель ламината. Достаточно протереть поверхность пола в продольном (по отношению к укладке панелей) направлении, предварительно намоченной в этом составе и хорошо отжатой чуть влажной тряпкой. Это позволит убрать следы от обуви, сапожного крема, восковых мелков или клея, удалить прилипшую грязь и даже следы от фломастера.

Во избежание нарушения декоративного слоя ламината никогда не следует пользоваться абразивными и щёлочесодержащими чистящими средствами, а также средствами, не рекомендованными производителем покрытий. **Категорически запрещается использовать пароочистители, поскольку горячий пар вызывает отклеивание ламината**!

Срок службы ламината можно продлить, приклеив фетровые или войлочные накладки на ножки столов, стульев, шкафов и других предметов мебели. Это не только позволит избежать царапин на поверхности ламината, но и облегчит передвижение мебели с места на место. Для сохранения пола следует стараться не передвигать тяжёлую мебель по полу, а, приподнимая, переставлять её.

Колёсики или ролики офисных кресел, сервировочных столиков и передвижных контейнеров следует оснастить мягким покрытием — такие ролики можно узнать по их двухцветной окраске. Если на мебели установлены колёсики старой конструкции с жёсткими и/или острыми кромками, то их следует заменить на современные мягкие резиновые ролики.

Может случиться, что, несмотря на все меры предосторожности при эксплуатации ламинированного напольного покрытия, ему всё же было нанесено небольшое повреждение. В этом случае для устранения повреждения можно воспользоваться специальной пастой необходимого цвета из **ремонтного комплекта для ламината.**

4.3.1.2. Уход за керамической плиткой

При наличии в Вашей квартире в качестве покрытия пола керамической плитки применима следующая инструкция по уходу.

Керамическую плитку можно очистить при помощи нейтрального жидкого моющего средства или средства с низким содержанием щелочи (pH 7-10), после очистки поверхность необходимо ополоснуть и дать ей высохнуть. **Не рекомендуется применение абразивных моющих средств и губок, так как они могут поцарапать гладкую поверхность плитки!**

Если в ванной комнате много пользуются водой и в ней постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, то риск возникновения плесени и дефектов отделки значительно повышается. При соблюдении несложных правил этого можно избежать:

• старайтесь не лить воду впустую;

• после душа постарайтесь убирать лишнюю влагу с поверхностей;

• белье, вывешиваемое для просушки в ванной комнате, должно быть хорошо отжато; не сушите в санузле большое количество белья;

• регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций;

• из множества имеющихся в продаже чистящих и моющих средств желательно выбирать средства, которые рекомендуются производителем для ухода за керамической плиткой. Например, специальные средства по удалению растворов и цемента после укладки керамической плитки, мягкие моющие средства, средства для очистки плитки, средства для защиты швов от плесневых спор, водоотталкивающие средства для обработки напольной плитки, средства для ухода за полированной поверхностью керамической плитки и т.д.;

4.3.2. Поверхность стен

В квартирах без отделки - стены жилых комнат, кухонь, коридоров, прихожих выполняются с выравниванием поверхности в пределах требований строительных норм, с заделкой штроб строительными смесями на основе гипса. Стены ванных комнат и санузлов без выравнивания.

Общие рекомендации по подготовке поверхностей к отделке:

- обеспылить поверхность (очистить от грязи и мусора);

- выполнить грунтование (пропитку) антисептическими составами;

- выполнить грунтование адгезионными составами;

- выполнить отделку поверхности.

В квартирах с отделкой все стены жилых комнат, кухонь, коридоров, прихожих, ванных комнат и туалетов с обязательной отделкой поверхности.

Чистовое покрытие стен комнат, прихожих, коридоров, кухонь имеет два варианта:

- обои под покраску, без покраски.

- цветные однотонные обои, во всех помещениях одинаковые.

В ванных комнатах и туалетах - укладка плитки на стенах до потолка, с зашивкой труб (вертикальные и горизонтальные стояки) влагостойким ГВЛ, устройством лючков под счетчики ГВС и ХВС. Декор плитки подбирается в спокойных тонах. Затирка швов плитки в цвет плитки.

4.3.3. Поверхность потолков

В квартирах без отделки -потолки во всех жилых помещениях, кухнях, ванных комнатах, коридорах, прихожих: монолитное железобетонное перекрытие без отделки поверхности.

В квартирах с отделкой:

– потолки жилых комнат, кухонь, коридоров, прихожих - натяжной потолок либо окраска водоэмульсионной краской за два раза

– потолки ванных комната и санузлов - окраска потолка влагостойкой водоэмульсионной краской за два раза.

Уход за окрашенными поверхностями стен и потолков.

Окрашенная поверхность стен не предназначена для регулярного интенсивного мытья. Пятна удаляются при помощи губки или салфетки, смоченной в растворе нейтрального моющего средства. **Сильными моющими средствами, горячей водой и жесткими губками лучше не пользоваться!**

Моющиеся обои можно бережно очистить при помощи нейтрального моющего состава: губкой или салфеткой.

Обычные бумажные обои мыть водой нельзя, их разрешается только пылесосить или протирать сухой мягкой салфеткой.

Потолочные поверхности можно пылесосить или протирать сухой тряпкой при помощи швабры.

4.3.4. Входные и межкомнатные двери

Входные двери «ДСВ»– стальные, комплектуются замком, дверными ручками и глазком.

Постоянная эксплуатация дверных полотен, блоков и погонажа во всех видах жилых помещений осуществляется при относительной влажности воздуха не более 70%.

В процессе эксплуатации на дверные полотна и дверной погонаж нельзя оказывать механическое воздействие.

Для сохранения внешнего вида покрытия полотен необходимо беречь их от воздействия прямых солнечных лучей. В противном случае частичное изменение цвета поверхности со временем практически неизбежно.

Не допускается в процессе эксплуатации использовать чистящие средства, содержащие абразивные материалы и сильнодействующие химические вещества (на кислотной и щелочной основе).

Допускается протирать дверные полотна и погонаж специальными аэрозольными средствами, предназначенными для полировки мебели, содержащими воск.

Замки и цилиндры необходимо предохранять от загрязнения, они имеют заводскую смазку и дополнительного ухода не требуют.

Ручки и декоративные металлические накладки необходимо очищать от загрязнения хлопчатобумажной тканью с использованием слабого мыльного раствора.

Избежать необходимости в прикладывании усилий для очистки ламинированной поверхности можно, периодически обрабатывая ее полиролью. Лучше всего, если в составе такого средства присутствует воск. Он придаст двери красивый глянец и загладит микроцарапины. Для дверей, установленных в помещениях с нормальной влажностью, достаточно проводить такую обработку два раза в год.

Рекомендуется раз в год дверь снимать с петель для обработки механических деталей и очистки труднодоступных мест.

4.3.5. Крепление на стены и потолок

Если Вы хотите повесить что-нибудь на стену или потолок, выберите оптимально подходящий для этого способ и тип крепежа.

Выбор типа крепежа и его способ должен производиться по нескольким параметрам:

- материал конструкции, на которую будете крепить;

- нагрузка, которую будет передавать крепеж на конструкцию.

Выбор крепежа необходимо осуществлять в соответствии с рекомендациями изготовителя крепежа.

В ходе эксплуатации периодически проверяйте состояние крепежного соединения, это позволит предотвратить повреждения стеновой и потолочной поверхности, а также самого предмета. Чтобы крепеж не вышел из строя, старайтесь не перегружать его.

Рекомендации:

1) Проходы и отверстия для дополнительных электрических коробок вырезаются алмазным или твердосплавным инструментом. Крепежные отверстия в панелях можно сверлить обычной дрелью. Будьте внимательны – внутри стен, потолков и полов имеются каналы, по которым проходят электрические провода и трубы! При пилении и сверлении необходимо применять респиратор, маску и ушные протекторы.

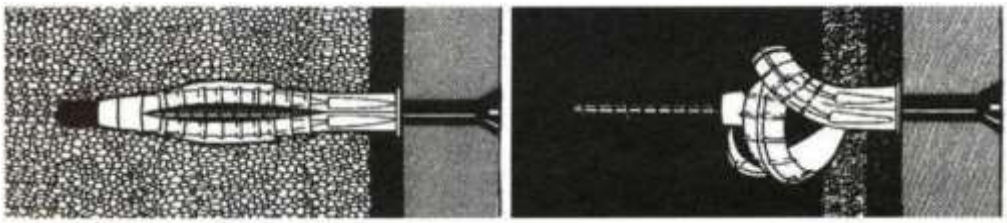
Нельзя использовать молоток или отбойный молоток, чтобы сделать проемы!

2) Легковесные предметы (например, картины и декоративные элементы) можно повестить при помощи латунного анкера, например, Sormat MSA 5 + винт M5 (отверстие d= 6 мм).

Для более тяжелых предметов (раковин, вешалок, полок, шкафчиков) потребуются пробки, работающие в стене как обычные и сворачивающиеся бантиком, если отверстие приходится на внутренние пустоты. Размер пробки выбирается в соответствии с массой предмета, например: Wurth Zepra Shark W-ZX 5/31, 6/36 или 8/51.

ВНИМАНИЕ! Крепежный винт должен быть длиннее пробки, только в этом случае крепеж будет работать правильно, образуя бантик.

Примеры крепежа: Wurth Zepra Shark W-ZX Fischer SX, Fischer UX HiltiHUD-1



Выполнение крепления к стеновым конструкциям:

- Сначала расставьте мебель и только потом начинайте развешивать предметы на стены, тогда не придется сверлить лишние отверстия.
- Выясните, из какого материала сделаны стены (материал и конструкция стены), какой тип и способ крепежа для них подходит.
- Будьте осторожны: в стене может проходить электропроводка или водопроводные трубы.

Если это возможно, то лучше используйте способ крепежа, рекомендуемый фирмой- производителем материалов.

Сверление стен выполнять строго по инструкции к установке данного вида крепежа.

3) Для того, чтобы прикрепить тяжелый предмет к железобетонным стенам используйте более надежный способ крепежа. Чтобы сделать отверстие понадобится так называемая ударная дрель (перфоратор) и сверло нужного размера с твердым наконечником. **Глубину отверстий лучше делать не более 40 мм.**

4) На стены, облицованные кафельной плиткой, крепление производится в межплиточные швы при помощи сверла, диаметр которого не должен превышать ширину шва. Это поможет избежать раскалывания плитки.

ВАЖНО! Перед установкой крепежа необходимо убедиться, что в точке крепления не проходит инженерных коммуникаций (электропроводка, водопроводные и теплопроводные трубы).

С помощью комплекта LKZ-700 (Sonel) или его аналогов, для поиска скрытых коммуникаций, Вы сможете выполнить:

- поиск проводок в потолках, стенах и полах;
- поиск места повреждения кабеля;
- идентификацию выключателей и предохранителей;
- поиск сужений в кабельных каналах;
- поиск трассы кабеля на глубине до 2-х метров;
- поиск трассы водопроводных труб и труб теплоснабжения;
- поиск отдельных жил в системе проводов и кабелей;
- обнаружение направления каналов и отверстий;
- обнаружение нелегальных обводов счётчиков электрической энергии.



5. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

5.1. Общая информация

Отопление в доме центральное, источником теплоснабжения здания является тепловая сеть. Температура воды выставляется автоматически в соответствии с температурой наружного воздуха. Отопление жилых помещений осуществляется по коллекторной схеме с лучевой разводкой трубопроводов из металлопластиковых труб. Для учета расхода теплоты на отопление каждой квартиры, установлены теплосчетчики с расходомерами на этажном коллекторе.

Отопление помещений осуществляется стальными панельными радиаторами с автоматическими терморегуляторами.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания осуществляется автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование, регулирующее температуру теплоносителя и ведущее учет потребленного домом тепловой энергии, смонтировано в тепловом пункте, расположенном в подвальном этаже здания. Поквартирная разводка трубопроводов выполнена от распределительного коллектора, где установлены счётчики тепла. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены клапана терморегуляторов (головка терморегулятора в комплект поставки не входит, но ее можно купить и установить).

5.2. Эксплуатация системы отопления

Эксплуатационный персонал УК в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.

При текущем и капитальном ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должно быть заменено.

Промывка систем теплопотребления должна производиться ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинфекции).

6.ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ

6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Памятка для жильцов:

• О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю УК.

• Для полоскания посуды не используйте проточную воду, просто удаляйте с тарелок остатки пищи, прежде чем мыть их.

• Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.

• Чтобы выявить неисправность сливного механизма унитаза, поместите кусочек туалетной бумаги на заднюю стенку чаши и посмотрите, намокает он или нет?

• Помните, что горячая вода дороже холодной!

Внимание! В конструкциях перекрытий, стен и перегородок проходит сеть инженерных коммуникаций.

Внимание! Для исключения аварийной ситуации:

Перед выполнением работ, связанных с:

- переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования);
- перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения.

Необходимо получить в УК разрешение на выполнение работ и копии исполнительных схем положения строительных конструкций.

Перед выполнением работ с вязанных с:

- сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), **необходимо уточнить в УК возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.**

6.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

6.2.1 Общая информация

В вашем жилом доме имеется внутренний хозяйственно-питьевой водопровод.

На всех водопроводных стояках в подполье установлены вентили для отключения стояка на случай ремонта.

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплообменников, расположенных в тепловом пункте. На вводах горячей и холодной воды в квартиру установлены отсечные краны, фильтры грубой очистки, регуляторы давления (верхняя зона) и счетчики расхода холодной и горячей воды. Водопроводные трубы выполнены из полипропилена.

В квартирах с отделкой в декоративных коробах предусмотрены смотровые лючки, дающие возможность контролировать состояние труб, сантехнической арматуры и их соединений.

ВНУТРЕННЯЯ СЕТЬ КАНАЛИЗАЦИИ выполнена из полипропиленовых канализационных труб.

Внутренний водосток выполнен закрытой системой с выпуском в проектируемую наружную сеть ливневой канализации.

ВНИМАНИЕ! Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов.

Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности **запрещается выбрасывать в канализацию**:

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

В каждой точке канализационного слива имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Жильцы квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива (умывальники, кухонные раковины, напольные трапы).

В местах присоединения канализационных стояков к магистрали установлены ревизии для прочистки сети, ревизии установлены также на отдельных этажах. **ВНИМАНИЕ! Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.**

6.2.2. Эксплуатация систем

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

ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОЙ РАБОТЫ И УВЕЛИЧЕНИЯ СРОКА СЛУЖБЫ, УСТАНОВЛЕННОГО В ВАШЕЙ КВАРТИРЕ САНТЕХОБОРУДОВАНИЯ, недопущения нанесения ущерба другим квартирам, **собственники квартир обязаны**:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры, оберегать их от ударов, падений на них каких-либо предметов и от механических нагрузок;

- регулярно осматривать, в том числе через смотровые лючки, состояние трубопроводов и их сопряжений, санитарных приборов и гибких подводок к ним, примыкания ванны или душевого поддона к стенам – нет ли протечек, капанья, луж, сырости;

- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Моющие средства, применяемые для чистки эмалированных поверхностей (ванна, душевой поддон), не должны содержать кислот, растворителей и абразивных частиц, в противном случае после чистки эмалевое покрытие может потерять гладкость и блеск; изделия из санитарной керамики (унитаз, умывальник и пр.) рекомендуется чистить только средствами, предназначенными для керамических изделий. Для предотвращения повреждения эмали не рекомендуется использовать химически активные вещества, содержащие кислоту;

- к коробам с сантехническим оборудованием должен быть обеспечен доступ для производства их осмотра и необходимого ремонта;

- для предупреждения протечек в Ваше отсутствие в квартире, обязательно перекрывать отсечные краны на вводах в квартиру.

ВНИМАНИЕ:

- не допускается перенос, замена инженерных сетей, санитарно-технического оборудования без согласования с управляющей домом компанией;

- не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

- не допускается прикладывать нагрузки, на которые сантехоборудование квартиры не рассчитано (например, вставать на край ванны, на унитаз, ронять тяжёлые предметы и пр.). Душевые поддоны не рассчитаны на чрезмерно большие нагрузки: применяемые крепления и опоры рассчитаны на нагрузку не более 100 кг;

- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- не допускается бросать в унитазы песок, строительный и бытовой мусор: тряпки, кости, стекло, жир, масло, подгузники, гигиенические прокладки, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, и предметы, способные увеличиваться в объёме при соприкосновении с водой (например, наполнители туалетов для животных);

в случае засора канализационной сети не допускается использовать санитарные приборы до восстановления ее работоспособности.

В КАЖДОЙ ТОЧКЕ КАНАЛИЗАЦИОННОГО СЛИВА: выпуски умывальников, кухонных раковин, ванн, душевых кабин, в унитазах имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Собственники квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива: умывальники, кухонные раковины, унитазы, ванны, душевые кабины. Если Вы длительное время (более месяца, а при высокой температуре в квартире и менее) не пользуетесь водой, то водяной затвор может пересохнуть, и в помещении появится неприятный запах. На время длительного отсутствия рекомендуем предпринять меры, предотвращающие высыхание водяного затвора: держать крышку унитаза в закрытом положении, на сливные отверстия раковин, ванной, душевой кабины установить штатные резиновые пробки. Если пересыхание случилось (для появления запаха из канализационного стояка достаточно водному столбу опуститься на несколько сантиметров), то необходимо несколько раз слить воду в сантехприборах и неоднократно проветрить помещение для нормализации микроклимата в квартире. При отключении сантехприборов от снабжения водой на длительный период (более месяца) возможно рассыхание уплотнительных прокладок и их последующее протекание. После включения водоснабжения изначальная функция прокладок должна восстановиться. Если это не происходит необходимо произвести их замену.

7. ВЕНТИЛЯЦИЯ

В квартирах вашего дома предусмотрено устройство приточно -вытяжной вентиляции с естественным побуждением. Удаление воздуха из квартир предусмотрено через вентиляционные каналы санузлов и кухонь, выведенным на улицу напрямую. Приток воздуха в помещения неорганизованный через фрамуги окон и встроенные в окна клапаны инфильтрации.

ВНИМАНИЕ! Запрещается закрывать, либо частично перекрывать отверстия для вентиляции, а также пробивать дополнительные отверстия!

Перемещение воздуха в ней происходит за счет разности температуры, давления воздуха снаружи и внутри помещения. Отработанный воздух удаляется непосредственно из зоны его наибольшего загрязнения, т.е. из кухонь и санитарных помещений посредством естественной канальной вентиляции (тяги). Его замещение происходит за счет наружного воздуха, поступающего через не герметичности наружных ограждений (главным образом, оконные заполнения), иные приточные устройства и посредством проветривания помещений.

Эффективность работы естественной вентиляции зависит от многих факторов: скорости и направления ветра, температуры воздуха, высоты, на которой находится помещение, состояния воздуховодов. Кроме конструкции самой системы и погодных условий, на работу естественной вентиляции оказывают влияние планировка квартиры, размеры и воздухопроницаемость окон, входных дверей, наружных стен.

Следует учитывать, что монтаж на системе вентиляции дополнительных устройств (вентиляторы, кухонные вытяжки и др.), не предусмотренных проектом, может влиять на ее работу в целом. Поступление воздуха через вентиляционные отверстия («опрокидывание» воздушного потока) при включении дополнительных устройств свидетельствует об отсутствии притока воздуха в квартиру через плотно закрытые окна. Мощность дополнительного вентилятора или кухонной вытяжки должна быть рассчитываться специалистами и зависеть от предоставляемого притока воздуха.

Система вентиляции – одна из важнейших систем дома, обеспечивающая комфортные условия Вашего проживания. Ее нормальная работа обеспечивает поддержание в квартире оптимального микроклимата, в частности - относительной влажности воздуха, которая должна составлять 30 – 45%.

8. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ

8.1. Электрооборудование квартиры

При определении расчетной силовой нагрузки Вашего жилого дома учтены расчетные нагрузки квартир, расчетные нагрузки силового оборудования (лифтовых установок и электродвигателей сантехнического оборудования) жилого дома и расчетные нагрузки на вводах в дом.

Электроснабжение дома осуществляется в соответствии с техническими условиями по двум взаиморезервируемым кабельным вводам.

Распределительные этажные щитки типа ЩЭ, с автоматическими выключателями для защиты вводов в квартиры, устанавливаются в поэтажных коридорах.

Ввод электроэнергии в квартиры однофазный, потребляемая мощность квартиры 10кВт. В квартирах предусматриваются квартирные щитки типа ЩК с однотарифными счетчиками электроэнергии в этажных щитах. На розеточной сети кухни и ванной комнаты устанавливаются дифференциальные автоматы.

В Вашей квартире смонтирована скрытая (проведенная в строительных конструкциях) электропроводка.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

• перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения необходимо получить в УК разрешение на выполнение работ и копии исполнительных схем положения строительных конструкций;

• перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах,

потолках и др.), необходимо уточнить в УК возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

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

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

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

8.2. РАДИОФИКАЦИЯ

Ваш дом, согласно проекту, подключен к радиотрансляционным сетям.

Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в вашей квартире:

• SetTopBox использовать только по назначению;

• не пытаться разбирать или подключать другие типы устройств;

• берегите оборудование, установленное в Вашей квартире – это залог Вашего комфорта и безопасности.

ВНИМАНИЕ! Абонентские коаксиальные кабели от этажного щита в квартиры проложены без установки конечного оборудования.

8.3. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ

В Вашем доме предусмотрена телефонизация, которая строится по 2-х каскадной технологии GPON.

8.4. ТЕЛЕВИДЕНИЕ

В Вашем доме предусмотрена система кабельного телевидения для приема эфирных телевизионных программ, и их трансляции в распределительную кабельную сеть.

Передача цифрового телевизионного сигнала обеспечивается по коаксиальным кабельным линиям с вводом в квартиры.

В случае некачественного приема телепрограмм обратитесь к поставщику услуг, ремонтную службу.

ВНИМАНИЕ! Абонентские коаксиальные кабели от этажного щита в квартиры проложены без установки конечного оборудования.

8.5. ДОМОФОНИЯ.

В доме предусмотрена система домофонной связи. Выполнена подготовка к организации аудио/видеодомофонной связи посредством установки мобильного приложения на смартфон собственника. **Для дальнейшего подключения этих опций Вам необходимо обратиться в управляющую домом компанию**. Блок вызова, установленный у входных дверей в подъезд, даёт возможность связаться со всеми квартирами данного подъезда и открывать двери в подъезд при помощи:

- считыванием специального ключа при прикладывании;
- связи посетитель – жилец;
- связи посетитель (или жилец) – диспетчер К1 при возникновении чрезвычайных ситуаций.

В доме предусмотрена система видеонаблюдения за прилегающей территорией. Изображение с видеокамер выведено на пульт диспетчера дома и доступна в мобильном приложении на смартфон собственника. **Для дальнейшего подключения этих опций Вам необходимо обратиться в управляющую домом компанию**.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РАСЧЕТОВ ЗА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ

9.1. Квартирный учет энергоресурсов (холодной и горячей воды)

Назначение и описание приборов учета воды (счетчиков)

Для Вашей квартиры уже установлены приборы учета воды в квартирах (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды), предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения и горячей воды.

Принцип действия крыльчатых счетчиков холодной и горячей воды основан на измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием протекающей воды. Скорость вращения крыльчатки пропорциональна расходу, а число оборотов - количеству протекающей воды. Объем измеренной воды определяется по показаниям роликовых и стрелочных указателей.

К установке общедомовых, квартирных приборов учета холодной и горячей воды допускаются приборы как отечественного, так и импортного производства, включаемые в Госреестр средств измерений и имеющие сертификат Госстандарта.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды, либо смене места установленных в Вашей квартире (на этажной площадке) приборов учета воды, необходимо обратиться в УК для согласования.

Приемка приборов учета воды осуществляется УК в лице его ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы приборы учета.

9.2. Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии)

Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный для Вашей квартиры, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для однотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

• температура окружающего воздуха — от минус 40 до 55°С;

• атмосферное давление — от 84 до 106 кПа (630-795 мм рт.ст.);

Счетчик имеет 6-разрядный электронный счетный механизм, осуществляющий учет электрической энергии непосредственно в кВт/ч.

Счетчик обеспечивает защиту от несанкционированного изменения накопленной информации. Средняя наработка до отказа счетчика – не менее 160000 часов.

Срок службы – 30 лет.

Степень защиты от пыли и воды по ГОСТ14254 - IP51.

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ

10.1 ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

10.1.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

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

2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

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

4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

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

7. Удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

9. Необходимо пользоваться только сертифицированной электрофурнитурой.

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

11. Признаки неисправности электропроводки:

• горячие электрические вилки или розетки;

• сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;

• звук потрескивания в розетках;

• искрение;

• запах горящей резины, пластмассы;

• следы копоти на вилках и розетках;

• потемнение оплеток электропроводов;

• уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

12. Необходимо запрещать детям, трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.

13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.

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

17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

20. 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 легкогорючим 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 (см. предыдущий пункт).

10.1.2 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 проемы.

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

ВНИМАНИЕ! Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара.

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

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01, 112;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения загорания необходимо:

• проложить от пожарного крана к очагу рукавную линию с пожарным стволом (далее — УВП); открыть клапан, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

Для приведения УВП в действие необходимо:

- Открыть контейнер и достать из него рукав;
- Проконтролировать закрытое положение ствола-распылителя;
- Раскатать рукав на всю длину в направлении очага возгорания, удерживая ствол-распылитель в руке;
- Полностью открыть кран на водопроводе;
- Приблизиться к очагу возгорания, открыть ствол-распылитель и приступить к тушению.

При задымлении здания необходимо:

- включить устройство дымоудаления установленное на путях эвакуации в помещениях общего пользования;
- если концентрация дыма не позволяет покинуть здание по лестнице, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;
- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, 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 (CO) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. CO 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 CO, так же, как и от CO2, 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.

10.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

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 электро-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 сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в Вашей квартире, применяются:

• **оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее — дымовой извещатель)** (в комнатах квартиры на потолке установлены основания для автономных датчиков, которые Вам необходимо получить при выдаче ключей!). Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры (без выхода на пульт диспетчера) о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9В. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой извещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал. **ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки.**

Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей, следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе, силами специализированной организации).

• **извещатель пожарный тепловой** (установлен в прихожих, температура срабатывания от 54 до 65°С).

Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру.

Ни в коем случае не демонтируйте систему АППЗ в квартире самостоятельно, поскольку это приведет к выходу из строя всей системы АППЗ в доме, и Вы своими действиями можете создать угрозу несвоевременного предотвращения аварийной ситуации.

В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа пожарных датчиков.

В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в квартире и самовольного удаления пожарных датчиков владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

• **водопроводная линия, оборудованная шлангом (длина 15 метров) –** для тушения локальных небольших возгораний **– для других целей применять категорически запрещается!**

• **система оповещения** по линии радиотрансляционной сети.

Вне квартиры применяются:

• **система оповещения людей о пожаре** (звуковая) (установлена в коридорах каждого этажа), а в лифтовых холлах и коридорах установлены дымовые пожарные извещатели.

• **извещатель пожарный ручной**, установленный у шкафа гидранта противопожарного водопровода. Предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний.

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключи электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах, входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

ВНИМАНИЕ! 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 поверкой технического состояния приборов.

• 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.

Более подробную Инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленной в Вашей квартире можно получить в УК.

Что делать при пожаре:

• СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.

• ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.

• ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.

• ПРЕДУПРЕДИТЕ других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.

• СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному УК.

10.2. БЫТОВЫЕ ОТХОДЫ

10.2.1. Биоотходы

• остатков пищи;
• яичной шелухи и кожуры от фруктов, овощей, корнеплодов;
• рыбных костей, а также ягодных и фруктовых косточек;
• кофе или заварки вместе с фильтрами и пакетиками;
• любых продуктов, которые испортились, высохли и поэтому их можно выбросить;
• цветочной земли, частей растений и засохших цветов;
• наполнителя для кошачьих туалетов и пр.

10.2.2. Сортировка макулатуры

• газет;
• журналов;
• рекламных рассылок;
• почтовых конвертов (в т.ч. с окошком);
• бумаги повышенной прочности;
• скрепки, скотч и наклейки с бумаги удалять не нужно.

10.2.3. Опасные отходы

Отходы производства и потребления (далее – отходы) – остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства.

Сбор опасных бытовых отходов производится изолированно от прочих, с последующей транспортировкой на специальные пункты приема (полигоны ТБО).

ВНИМАНИЕ! Граждане и юридические лица обязаны:

• соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека;

• иметь техническую и технологическую документацию об использовании, обезвреживании образующихся отходов (ст. 10 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ Об отходах производства и потребления).

Перечень наиболее распространенных опасных бытовых отходов:

• масляные отходы, масляные фильтры и промасленная ветошь;
• ненужные лекарства;
• батарейки, содержащие тяжелые металлы;
• ртутные термометры;
• люминесцентные и ртутные лампы;
• пусковые и никель-кадмиевые аккумуляторы (малое аккумуляторное электрооборудование);
• краска, клей, лак, растворитель;
• гербициды и пестициды;
• кислоты и щелочные вещества;
• средства для пропитки и обработанные ими деревянные изделия;
• химические составы неопределенного происхождения.

Особенности утилизации опасных бытовых отходов в Вашем доме уточняйте в УК.

11. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И НОРМАТИВНОТЕХНИЧЕСКИЕДОКУМЕНТЫ

- **Гражданский кодекс Российской Федерации** (части первая и вторая) – регулирует общие положения о праве собственности, обязательствах, договорах управления и оказания услуг, а также ответственность сторон.
- **Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ)** – устанавливает ответственность за нарушения правил благоустройства, пожарной безопасности, санитарных норм, а также за самовольное переустройство помещений (в применимой части).
- **Жилищный кодекс Российской Федерации** – применяется в части, касающейся общего имущества в многоквартирном доме.
- **Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»** – устанавливает обязательные требования к зданиям и сооружениям на всех этапах жизненного цикла.
- **Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»** – определяет требования к системам противопожарной защиты, эвакуационным путям, оповещению и т.п. для всех объектов.
- **Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…»** – регулирует отношения по передаче квартир как объектов долевого строительства.
- **Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»** – устанавливает порядок действий при чрезвычайных ситуациях.
- **Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»** – регулирует обращение с отходами, в том числе вывоз ТБО и ТКО из жилого комплекса.
- **Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности…»** – устанавливает требования к учёту энергоресурсов.
- **Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»** – регулирует вопросы учёта помещений и внесения изменений в кадастровые сведения.
- **Федеральный закон от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма…»** – запрещает курение в общественных местах.