

Инструкция
по эксплуатации объекта долевого строительства
(квартир и нежилых помещений, машино-мест) в
многоквартирном жилом доме

Российская Федерация, Кировская область, г. Киров,
ул. Карла Маркса д.35а

(адрес многоквартирного дома (здания))

"13" марта 2023 г.
(дата заполнения)

Кирова 2023 г.

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства, как правило, путем предоставления информации о скачивании ее с сайта <https://сму5киров.рф> или (при необходимости) на бумажном или электронном носителях информации при передаче ему объекта долевого строительства.

В соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ настоящей инструкцией определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном доме, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Информация о Застройщике.....	4
2. Общие положения.....	4
3. Сведения об основных конструкциях дома.....	5
4. Правила пользования общим имуществом дома.....	7
4.1. Лифты.....	9
4.2. Фасады зданий, окна и витрины.....	10
5. Правила проведения строительно-ремонтных работ в доме.....	11
6. Окна и двери, балконы и лоджии, террасы.....	12
6.1. Окна.....	11
6.2. Двери.....	15
6.3. Балконы и лоджии.	16
6.4 Террасы.....	17
7. Сведения об инженерных системах квартир.....	18
7.1. Электроосвещение и электрооборудование.....	18
7.2. Системы связи.....	19
7.3. Вентиляция.....	21
7.4. Центральное отопление.....	22
7.5 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.....	24
7.6 Кондиционирование квартир.....	26
8. Правила пользования автостоянкой.....	27
9. Санитарно-эпидемиологические требования.....	29
10. Требования пожарной безопасности.....	30
11. Гарантийное обслуживание.	32
12. Ваша Управляющая компания.....	33

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика:	ООО «Специализированный застройщик «СМУ-5»
Адрес местонахождения:	610002, г. Киров, ул. Пролетарская, дом 14, оф.1018
Режим работы:	Понедельник-пятница с 8.00 до 17.00, суббота, воскресенье – выходные дни
Телефон, факс, электронная почта	тел. (8332) 32-49-48; 32-75-85 smu5kirov@yandex.ru
ОГРН/ИНН	

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие правила по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их надлежащей эксплуатации.

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, **собственник** жилых и нежилых помещений несет ответственность за их эксплуатацию и обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах осуществляются в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ, и допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке. Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке; или Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

ВНИМАНИЕ! Переоборудование и перепланировка помещений и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

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

ВНИМАНИЕ! Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние многоквартирного жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

Фундаменты Ваше внимание должны привлекать любые работы, проходящие вблизи фундамента дома. Все подобные работы должны быть обязательно согласованы надлежащим образом и проводиться только квалифицированными специалистами.

Не допускается:

- устанавливать в подвалах и технических подпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;
- проводить земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;
- подсыпать грунт вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см;
- использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения;
- пробивать проемы в несущих стенах и сносить перегородки.

Прямки и входы в подвал следует очищать от мусора и снега

Наружные стены Не допускается пробивка проемов в наружных стенах. Устройство отверстий для крепления навесного оборудования и т. п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев кладки на всю их толщину во избежание ухудшения тепломеханических качеств утеплителя. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен и исключения образования влаги и конденсата не рекомендуется:

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры и картины.

При эксплуатации возможно появление мелких трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором с последующей отделкой поверхности. Заделка более крупных (более 1 мм) трещин должна выполняться только после установления и ликвидации причин их возникновения.

Внутренние стены Под штукатуркой внутренних стен и в штробах кирпичной кладки выполнена разводка сетей электроснабжения. При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки. При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания:

- для жилых помещений квартир температура +20°C при влажности 50-55%;
- для встроенных нежилых помещений на 1-ом этаже температура +18°C при влажности 55-60%.

При появлении трещин в местах сопряжений внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава. При производстве работ, связанных с ремонтом трещин, пробивкой отверстий и пр., следует учитывать расположения скрытой электропроводки.

Перегородки Требуется соблюдение следующих требований:

а) при отделке поверхностей могут применяться обои различных видов. Перед оклейкой всю поверхность рекомендуется обработать грунтовкой.

б) поверхности, находящиеся под непосредственным воздействием влаги (в душевой, у раковины) рекомендуется покрывать гидроизоляционной мастикой типа, которая наносится валиком или кистью. Углы дополнительно проклеиваются уплотнительной гидроизоляционной лентой типа. Если непосредственного воздействия влаги нет, то поверхность обрабатывается грунтовкой типа, которая хорошо совместима с плиточным клеем;

в) ванны, кухни, туалеты и т.п. помещения с влажным режимом эксплуатации рекомендуется облицовывать керамической плиткой;

г) при креплении к перегородкам различных предметов применяются различные крепежные изделия: легкие предметы крепятся при помощи пластмассовых дюбелей, тяжелые предметы – при помощи металлических анкерных дюбелей.

Всякие перепланировки, в том числе возведение новых перегородок, допускаются только по специально выполненному и утвержденному в установленном порядке рабочему проекту.

Перекрытия Появление на потолке в местах сопряжения плит перекрытий с наружными стенами темных пятен и следов плесени свидетельствует о промерзании стены в этом месте. Утепление следует выполнить по специально разработанному проекту.

В процессе эксплуатации здания могут появляться послеосадочные трещины в швах между плитами, ликвидация которых должна осуществляться при текущем ремонте путем расшивки швов цементно-известковым раствором, а при необходимости - с прокладкой тканью. Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

Лоджии При эксплуатации необходимо учесть, что на лоджиях выполнена наружная теплоизоляция с защитой облицовочным кирпичом.

Не допускается:

- размещение на лоджиях и балконах тяжелых вещей, захламление, самовольное остекление и т. д., портящее внешний вид здания и нарушающее нормальную эксплуатацию лоджий;

- самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

Лестницы

Рекомендации:

1) входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы);

2) в лестничных клетках должно быть исправным остекление, освещение, фурнитура на окнах и дверях (ручки, скобянка);

3) помещение должно регулярно проветриваться (заданная температура воздуха не менее +16°C);

4) уборка лестничных клеток должна быть регулярной: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней, стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц;

5) рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега;

6) входы из лестничных клеток на чердак или кровлю должны быть закрыты на замок;

7) не допускается загромождение путей эвакуации из здания (общих коридоров, проходов, лестничных клеток). Запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов или строительного мусора, оборудования и инвентаря; устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения;

8) задвижки, электрощитовые, щиты отопления и другие отключающие устройства, расположенные в лестничных клетках, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда.

Крыша Находится на крыше лицам, не имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается. Входы из лестничных клеток на кровлю должны быть закрыты на замок.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

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

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

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

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

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

Собственник квартиры (помещения) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех

собственников помещений этого дома, с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

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

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

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

Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Проживающим в местах общего пользования.

Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. *Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежачка канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.*

Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные конструкции, резервные люки.

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:
- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;

- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений; фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

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

4.1. Лифты

Лифт (грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В жилом многоквартирном доме установлены лифты «OTIS» грузопассажирский грузоподъемностью 1000 кг.

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт вновь поднимется на верхний этаж, откуда начнет свой очередной путь вниз.

Владелец лифта должен обеспечить его содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: а) наименования лифта (по назначению); б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в) регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке.

При эксплуатации лифтов в новом доме допускается повышенный шум в их работе.

ВНИМАНИЕ, не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта;
- при перевозке грузов размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола купе кабины.

Категорически запрещается:

- ◆ при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- ◆ пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- ◆ пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- ◆ курение в кабине лифта;
- ◆ прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- ◆ проникать в шахту лифта.

Единст венным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

4.2. Фасады зданий, окна и витрины

- Собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих квартир и помещений.
- Устройство и оборудование окон и витрин осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурного задания.
- Защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с Пожарным надзором.
- Собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.
- Любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны согласовываться Управляющей компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

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

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

- на поверхности лицевых фасадов здания под окнами квартир;
- над пешеходными тротуарами;
- в оконных и дверных проемах с выступлением за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений (решеток, жалюзи).

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:

- на кровле зданий и сооружений (крышные кондиционеры с внутренними воздухоотводными каналами);
- в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи);
- на дворовых фасадах – упорядоченно, с привязкой к единой системе осей на фасаде с использованием кронштейнов закрепленных в несущую кладку;
- на лоджиях, в нишах – в наиболее незаметных местах;
- в арочных проемах на высоте не менее 3.0 м от поверхности земли.

Размещение антенн не допускается:

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

Размещение антенн допускается:

- на кровле зданий и сооружений – компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы (при необходимости с устройством ограждения);

- на дворовых фасадах, глухих стенах, не просматривающихся с улицы;
- на дворовых фасадах – в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка с осью верхней границы проема.

Размещение видеокамер наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколе балконов – **не допускается**.

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

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

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

- в будние, выходные и праздничные дни – с 09.00 до 20.00 часов (перерыв с 12.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей).

- Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 07.00 до 22.00, на любом транспорте. Время разгрузки: - грузовая машина не более 1,5 часов; - легковая машина не более 30 мин.
- Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается Собственником (или по его поручению) ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем Материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем Материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.
- Вывоз строительного мусора с территории Дома производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.
- Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.
- Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).
- Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.
- Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей УК в помещения, где он выполняется для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно- регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

6. ОКНА И ДВЕРИ

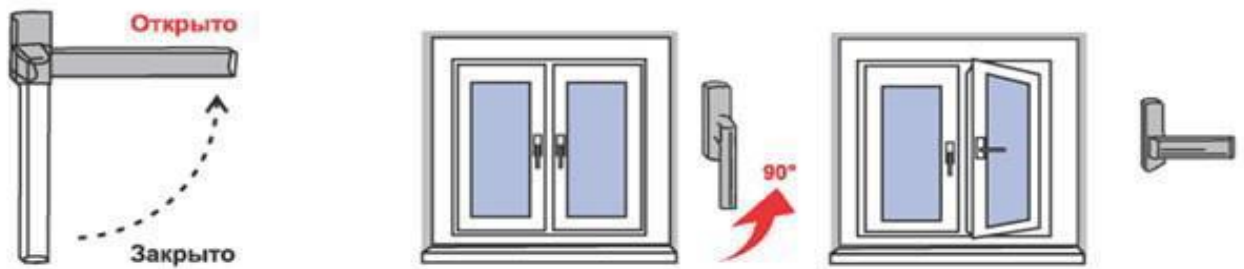
6.1. Окна

В Вашем доме установлены окна металлопластиковые окна ПВХ. Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ. Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов.

ВАЖНО! Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. ООО «Специализированный застройщик «СМУ-5» не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

- последствия сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения;
- вставленные между рамой и створкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля;
- оставление на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока;

1. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим – поворотное открывание**).



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



Рис. 2

3. Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

4. Для перевода створки в положение «**Проветривание**» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «**Проветривание**» на 45 градусов (см. Рис. 3). При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).



Рис. 3

5. Для того, чтобы закрыть окно, из режима «**Проветривание**» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

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

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную

деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекла и рамы.

Закрывают, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через несколько месяцев.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (**регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами**);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: **сплошной, откидной или щелевой**, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **режим сплошного открывания**);
- в каждом пластиковом окне предусмотрены **водоотводящие каналы** для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

ВНИМАНИЕ:

не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;

не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;

не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;

не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты.
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута».
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим.
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру.
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель.
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +20°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

6.2. Двери

Двери входные в квартиры – дверь противопожарная металлическая с двухсторонней отделкой типа ДПМПП-01-EIS30 (паспорт прилагается).

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы. В том случае, если входная дверь устанавливалась специалистами, то в процессе ее эксплуатации потребуется только минимальное техническое обслуживание.

В случае самостоятельной (собственником помещения) замены и установки новой входной двери, необходимо в обязательном порядке сохранить первоначальный внешний, и техническую характеристику (противопожарная со степенью огнестойкости **EIS30**) цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны. Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – **запрещается**.

Металлические двери

Рекомендации по эксплуатации:

- для чистки дверей запрещается применять агрессивные химикаты и абразивные чистящие средства, а также выполнять их обслуживание, при температуре ниже +5 °С;
- периодически следует проверять состояние наружной части полотна двери, замков, петель и прочих элементов;
- дважды в год необходимо смазывать все подвижные детали двери, такие как петли, ригели замки, цилиндры и другие механизмы (для смазочных работ можно купить машинное масло);
- в случае необходимости уход за дверным полотном и дверным коробом осуществляют с помощью микрофибровой ткани смоченной в мыльном растворе невысокой консистенции.

Полотно протирается и оставляется до полного высыхания либо же вытирается сухой салфеткой;

- для протирания дверной фурнитуры рекомендуется использовать мягкую сухую ткань;
- один раз в три месяца, видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки;
- в том случае, если при эксплуатации двери возникли какие-либо неисправности, следует немедленно обратиться в сервисную службу.

В процессе эксплуатации входной металлической двери и ухода за ней, запрещается:

- применять хлорсодержащие вещества, ацетон и растворитель, поскольку это может привести к помутнению или потере цвета отделки металлических дверей;
- оказывать на дверные ручки сильное давление, чтобы не вывести их из строя;
- использовать изготовленные не в сервисных центрах ключи;

При выполнении ремонтно-строительных работ в квартире и обшеквартирном коридоре необходимо соблюдать следующие правила:

- закрыть полотно двери полиэтиленовой пленкой, закрепив ее при помощи скотча, проделать отверстия в местах ригелей запорного механизма и вырезать отверстия под ручки;
- предотвратить возможность попадания в запирающий механизм грязи;
- после проведения ремонтно-строительных работ убрать защитную пленку и промыть полотно двери от строительной пыли теплой водой, после чего насухо протереть дверь тканью.

6.3. Балконы и лоджии

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов:

- Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с Управляющей компанией.
- Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых балконов и лоджий или ликвидация существующих не допускаются.
- Изменение устройства и оборудования лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с Управляющей компанией.
- Лоджии квартир остекленные, остекление предусматривается с применением металлопластиковых конструкций из ПВХ профиля со светопрозрачным заполнением двойным стеклом.

Рекомендации по эксплуатации:

- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть конструкции нейтральными моющими средствами.
- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попасть в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.
- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
- Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.

ВНИМАНИЕ! Запрещается:

- прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, это может привести к их повреждению;
- самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и

т.п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и как следствие – снятия всего витража с гарантии;

- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.
- Не производить самовольный демонтаж люков и изменение длины пожарных лестниц.
- Не рекомендуется в зимний период времени (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь, что приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий и, как следствие, попаданию влаги на балконы ниже расположенных квартир.

6.4 Террасы

Открытая терраса – это уже не часть квартиры, это уличная зона. Открытые террасы требуют постоянного внимания в процессе эксплуатации, их необходимо чистить и убирать круглый год. Летом ее нужно чистить от тополиного пуха, осенью - от опадающих листьев, зимой и весной – от снега и наледи. Если этого не делать, то изысканный архитектурный элемент превратится в весьма печальное зрелище.

При использовании террас собственники и владельцы помещений обязаны соблюдать следующие требования:

1. Использовать входящие в состав квартиры (нежилого помещения) террасы в строгом соответствии с их назначением и назначением помещения.
2. Не допускать захламление террас, размещения (складирования) на них строительного, бытового и иного мусора, крупногабаритной мебели, техники, транспортных средств и инвентаря. Такие действия могут создать угрозу противопожарному режиму и эстетическому облику многоквартирного дома.
4. Не производить самовольное установление перегородок, навесов, замену покрытия пола, а равно иные действия, способные повредить единообразному облику фасада многоквартирного дома без получения предварительного согласования уполномоченных государственных органами и Управляющей организации.
5. Не производить самовольную установку конструкций и оборудования.
6. Не производить ремонтно-строительные работы, в т. ч. замену покрытия пола, перегородок, способные повредить гидроизоляцию террас, а равно способные создать повышенные нагрузки на несущие и ненесущие конструкции, фасад и фундамент многоквартирного дома.
7. Обеспечивать за свой счет надлежащее санитарное содержание террас, входящих в состав квартиры (помещения), периодическую уборку мусора и грязи, очистку водоотводного лотка от листвы, песка, мусора. Производить сметание листьев и мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков не допускается. Не допускается сброс и выброс мусора и иных предметов с террас.
8. Обеспечивать за свой счет надлежащее санитарное содержание террас, входящих в состав квартиры (помещения) в зимний период, в том числе периодическую уборку снега и льда (наледи). Уборку снега при величине снежного покрова более 10 сантиметров и образовавшегося льда производить незамедлительно. Сброс снега производить только в присутствии сотрудника Управляющей организации по предварительной заявке.
9. Не допускать разведения на террасах открытого огня, не осуществлять приготовление пищи, не допускать образование повышенного шумового фона.
10. Обеспечивать постоянный надзор за детьми и нуждающимися в уходе лицами в период нахождения их на открытых террасах с целью недопущения несчастных случаев
11. Не производить самовольный демонтаж или изменение длины пожарных лестниц.
12. Обеспечивать работоспособность мест сопряжения водоприемных воронок с кровлей посредством недопущения засорения и обледенения воронок.

Рекомендации по эксплуатации:

Уборка снега с террас должна проводиться организованно (по возможности одновременно) в назначенный заранее день (не реже 2 раз в месяц в зимнее время, с учетом погодных условий), либо по требованию собственников террас. Эксплуатирующая

организация жилого комплекса должна взять на себя функцию организатора уборки снега и заблаговременно оповестить жильцов об уборке, сбрасывании снега с террас и парапетов. Кроме того, на период проведения работ, необходимо установить ограждения из сигнальных лент в зонах падения снега, сотрудники эксплуатирующей организации должны контролировать перемещение людей вблизи зон падения снега, оповещать их об опасности. Уборка снега проводится с помощью только пластмассовых лопат.

ВНИМАНИЕ! Запрещается:

- не допускается остекление террас;
- не допускается перепланировка и переоборудование террас, ведущая к изменению теплотехнических характеристик ограждающих конструкций;
- не допускается нарушение целостности ограждающих конструкций путем прокладки из квартир на террасу инженерных сетей и коммуникаций.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

7.1. Электроосвещение и электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ. В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру, двухтарифные счетчики электронного типа на каждую квартиру.

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (ЩК). В щитах смонтированы аппараты защиты, включая и вводное устройство защитного отключения – УЗО.

Необходимо знать, что счетчик рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или меняться на новый (см. паспорт). Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к электросчетчику.

Для проверки работоспособности УЗО, рекомендуется один раз в месяц проводить его тестирование. Тестирование проводится нажатием на кнопку «ТЕСТ», расположенную на корпусе прибора, при этом исправный прибор должен отключиться.

Для дополнительной защиты пользующихся ванной от поражения «блуждающими» токами, в ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП), т.е. специальный прилив на корпусе ванны или поддона душевой кабины должен быть при их монтаже присоединен медным проводом сечением не менее 4 мм² к специальной колодке системы ДУП.

ВНИМАНИЕ! Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика должны выполняться нанятым собственником квалифицированным электротехническим персоналом, а пломбирование счетчика, должно выполняться только уполномоченным представителем "Энергосбыт".

На DIN-рейках установлены автоматические выключатели на осветительные сети, на розеточные сети и на электроплиту. На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя – (УЗО – устройство защитного отключения).

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

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



Рис.4

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Технологический регламент по замене квартирных электросчетчиков, находящихся на гарантии:

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

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

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

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

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

ВНИМАНИЕ:

- **Запрещается** одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру:
 - квартира общей площадью до 100 м² - мощность 10 кВт;
 - квартира общей площадью более 100 м² – мощность 14 кВт;
 - нежилое помещение – мощностью 16 кВт.
- **Запрещается** включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- **Не допускается** устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту **запрещается**.
- **Не допускается** использование электроплит для обогрева помещений.
- **Не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

7.2. Системы связи

В Вашем доме предусмотрена система коллективного приема кабельного телевидения с диапазоном рабочих частот 17 – 862 МГц. В состав домовой распределительной сети включаются: - оптический приемник, - усилители домовые, - ответвители магистральные, - разветвители абонентские, - соединительные кабели.

Контроль доступа (домофонная связь):

В Вашем доме предусмотрена возможность подключения квартир к системе контроля и управления доступом. Система предназначена для: ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов.

Система позволяет:

- осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем и разрешать

вход в подъезд и на территорию используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве (КПУ);

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

Эксплуатация системы:

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

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

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

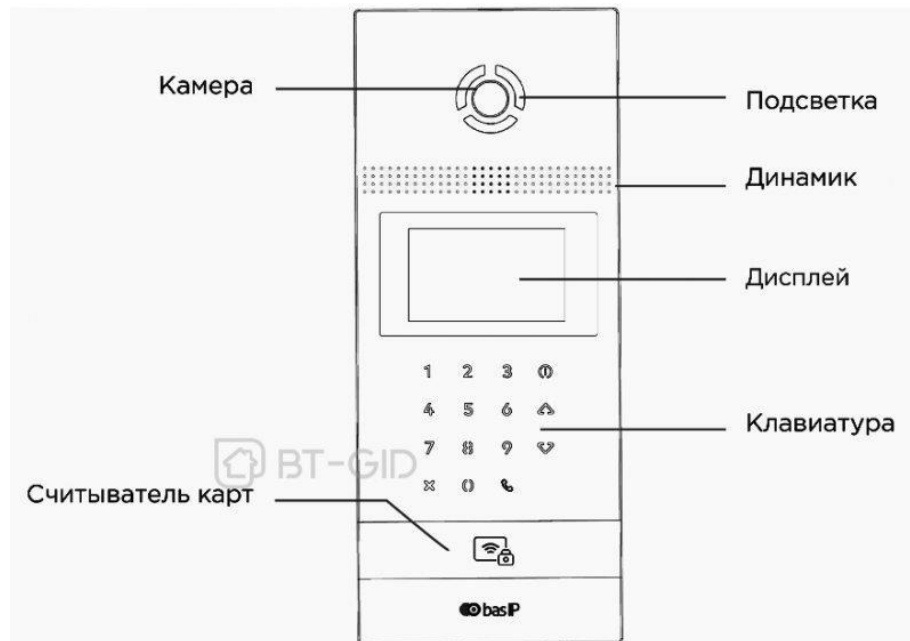


Рис. 5. Внешний вид и органы управления блока.

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

Открывание электрозамка «ключом»:

Для этого необходимо приложить ключ к считывателю, расположенному на лицевой панели блока вызова.

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

Правила подачи заявок на ремонт:

Вызов представителя Исполнителя для ремонта установленного оборудования осуществляется посредством подачи заявки в диспетчерский отдел. Заявка на вызов представителя Исполнителя подается жильцом жилого дома, в подъезде которого установлена данная система.

При подаче заявки пользователь в обязательном порядке должен указать следующие сведения: полный адрес жилого дома (улица, № дома, № корпуса, № подъезда, № квартиры, Ф.И.О. заявителя, контактный телефон, подробное описание неисправности).

В случае несоблюдения пользователем всех выше указанных требований к оформлению

заявки на вызов специалиста для выполнения ремонтных работ, заявка считается не принятой, а претензии по поводу несвоевременного устранения неисправности Исполнителем не принимаются.

7.3. Вентиляция

В жилом доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки и приточный клапан с климатическим клапаном инфильтрации..

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.

Не допускается присоединение к воздухораспределительным отверстиям вентиляции в кухнях и санузлах каналов с установленными на них вентиляторами.

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

ВНИМАНИЕ:

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. **В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри квартиры происходит образование плесени.**

Окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах – не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2012 (акт. ред. СНиП 23-02-2003) «Тепловая защита зданий». Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилое помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотеваает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнули») вследствие повышенной влажности в помещении. **Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.**

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

Режим	Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С		
	до 12	свыше 12 до 24	свыше 24
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60	Свыше 40 до 50
Влажный	Свыше 75	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60
Мокрый	-	Свыше 75	Свыше 60

Очень важную роль играет так называемая «точка росы». «Точка росы» - это температура, при которой выпадает конденсат (влага из воздуха превращается в воду). Температура выпадения конденсата зависит напрямую от влажности внутри помещений и температуры воздуха в нем. Так при понижении температуры на поверхности остекления ниже «точки росы» окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

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

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: - на стеклопакетах окон (окно «плачет»); - на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); - на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления дома, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;
- непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха;
- непрерывно - при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно - после купания, влажной уборки, ремонта.

7.4. Центральное отопление

Схема присоединения системы отопления жилого дома – независимая, через теплообменники, установленные в тепловом пункте, который расположен в подвальном этаже здания. Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным стоякам.

В коллекторных узлах установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики). Каждая квартира является отдельным потребителем. Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (STOUT), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

Теплосчетчик представляет собой автономное устройство, состоящее из датчика расхода, датчиков температуры и вычислителя.

На лицевой панели теплосчетчика приводится:

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

Теплосчетчики предназначены для измерения и регистрации тепловой энергии (количества теплоты), объема теплоносителя и других параметров теплоносителя в закрытых водяных системах отопления. Теплосчетчик используется как средство учета тепловой энергии в квартирах.

Теплосчетчик находится на границе ответственности собственника квартиры и должен проходить обязательную метрологическую поверку согласно п. 14 «Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя» (утв. постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034) по истечении определенного периода эксплуатации (см. паспорта). **Без проведения поверки индивидуальные счетчики тепловой энергии, на основании п. 80 Постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», к использованию не допускаются.**

Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (STOUT), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе (*приложение к инструкции, выдается при подписании акта приема –передач на квартиру*).

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

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

В качестве нагревательных приборов применяются биметаллические секционные радиаторы RIFAR с нижней подводкой теплоносителя.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны без термоголовки (термоголовка монтируется самостоятельно, без использования всякого инструмента, достаточно просто совместить метки на корпусах и плавным нажатием зафиксировать головку в гнезде. Сигналом послужит щелчок фиксирующего механизма). Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Значения температуры настроечной шкалы термостатической головки

Задание	0	*	1	2	3	4	5	6
°C	1	6	11	14	17	20	23	26

Температурная шкала показывает взаимосвязь между обозначениями на ней и комнатной температурой. Указанные величины температуры являются ориентировочными, так как фактическая температура в помещении может отличаться от температуры воздуха вокруг термoeлемента и зависит от условий его размещения.

Радиаторные терморегуляторы гарантируют необходимое распределение воды по всей системе отопления. При этом даже самые удаленные радиаторы будут обеспечивать требуемую подачу тепла в помещении.

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



ВНИМАНИЕ! Не скручивайте воздухосборник, без него в Вашей квартире отопление завоздушится и система отопления работать НЕ БУДЕТ.

ВНИМАНИЕ! Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без получения соответствующих разрешений в установленном порядке от УК не допускается согласно статьям 26, 28 действующего Жилищного кодекса, а также

действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (далее по тексту – Правила), утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

Рекомендации по эксплуатации:

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

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается** оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них).
- **Запрещается** заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.
- **Запрещается** устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы.
- **Запрещается** полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период.
- **Не допускается** заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях.
- **Не допускается** установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- **Не допускается** полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

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

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

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

Приборы учета воды (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды) предназначены для измерения объема холодной питьевой и горячей воды. Необходимо знать, что регуляторы и счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта).

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

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

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

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

При приемке проверяются:

- соответствие типа приборов учета и исполнение трубопроводов согласованной схеме;
- соответствие заводского номера прибора указанному в паспорте;
- соответствие направления потока измеряемой среды указателю на корпусе;
- паспорта на приборы учета;
- сертификат Госстандарта (отметка о наличии сертификата Госстандарта в паспорте);
- свидетельство о первичной метрологической поверке (отметка в паспорте прибора), срок действия которой не должен превышать 1/3 межповерочного интервала.

Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику жилых помещений. После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляются за счет средств собственника.

Меры безопасности:

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

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

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах и ваннах (полипропиленовые трубы) и доступна для обслуживания. В местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен растроб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы и смеси;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр.;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, ватные тампоны, подгузники;

- наполнители для кошачьих туалетов;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

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

Рекомендации по эксплуатации:

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается** красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.
- **Не допускается** выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- **Не допускается** бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.
- **Не допускается** непроизводительный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру.
- **Не допускается** чистить поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки.
- **Не допускается** использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- **Запрещается** перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.
- **Запрещается** переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять настройки регулятора давления.
- **Не допускается** демонтаж, предусмотренной проектом, отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- **Не допускается** нарушение пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения.
- **Не допускается** демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, а также занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенце-сушителя.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации обязательно следует предусмотреть лючки доступа (осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500х400 мм.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

7.6 Кондиционирование квартир

Системы кондиционирования (наружные блоки, внутренние блоки, фреоновые провода) закупаются и монтируются собственниками после ввода объекта в эксплуатацию. Наружные блоки кондиционирования устанавливаются на специальных площадках (корзинах). Отверстия в наружной стене для прохода кабелей и трубок выполнять способом бурения. Отвод конденсата предусматривать в хоз. бытовую канализацию.

Запрещается располагать наружные блоки кондиционирования на фасадах здания без согласования с управляющей компанией.

8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОСТОЯНКОЙ (АС)

Общие рекомендации:

- Пользование АС должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов других Пользователей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.
- На территорию АС допускаются легковые автомобили, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) не превышают 2,2 м по высоте ; максимальная разрешенная масса которых не превышает 3500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, не превышает восьми.
- Движение на территории АС осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения, со скоростью не более 5 км/час. Приоритетным правом обладают пешеходы, коляски и т.п.
- Автостояночные места на АС используются исключительно для парковки ТС. Использовать автостояночные места для складирования имущества запрещено.
- Автостояночная площадка на АС может быть использована для парковки ТС, количество которых определено документами (договором приобретения, схемой расстановки, проектом, и пр.).
- Парковка транспортных средств разрешается Пользователям только на автостояночных местах, находящихся в их пользовании и в пределах разметки разделительных линий.
- Пользователь может передавать свое право пользования автостояночной площадкой третьим лицам, на основании письменно оформленных документов (доверенность, договор, и др.). На основании предоставленных Пользователем документов, Управляющая компания вносит в электронную базу данных соответствующие сведения.
- При неправильном размещении (парковке) транспортного средства на территории АС, в случае создания помех для пользования АС другим Пользователям, Управляющая компания имеет право эвакуировать транспортное средство за территорию АС, расходы по эвакуации возлагаются на виновное лицо.
- Самостоятельный доступ Пользователем на АС осуществляется исключительно с использованием устройств доступа.
- Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт, допускаются на АС беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения.

ВНИМАНИЕ:

Пользователь обязан:

- Для внесения в электронную базу данных Пользователей АС и оформлению Устройства доступа, предоставить Управляющей компании:
 - копию договора (приобретения Автостояночной площадки, аренды, и др.), доверенности на право пользования, паспортные данные, сведения о транспортных средствах (марка и государственный регистрационный номер) и контактный телефон для связи в любое время.
- Не создавать препятствий для проезда и парковки транспортных средств других Пользователей.
- Своевременно производить оплату содержания АС.
- Обеспечивать сохранность Устройства доступа, в случае его утраты незамедлительно поставить в известность Управляющую компанию. Пользователь несет все потенциальные риски наступления негативных последствий, связанных с добровольной передачей принадлежащего ему Устройства доступа третьим лицам.
- Соблюдать очередность движения по территории АС, при въезде/выезде. Преимуществом проезда пользуются транспортные средства, следующие на выезд.(вверх)
- Управлять транспортным средством в соответствии с требованиями Правил дорожного

движения, имеющих на АС информационных указателей и световой индикации.

- Соблюдать чистоту и порядок на территории АС, не допускать повреждения оборудования и имущества АС и Пользователей.
- В случае возникновения задымления или пожара, а также ситуаций, которые могут повлиять на безопасность пользования АС или вызвать причинение ущерба конструктивным элементам и оборудованию АС и/или имуществу Пользователей, незамедлительно известить об этом.
- При нахождении на территории АС держать малолетних детей за руку, не оставлять их без присмотра.
- При перемещении по территории АС с домашними животными, принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим Пользователям, общему имуществу, имуществу третьих лиц и загрязнения территории АС (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты).

На территории автостоянки запрещается:

- Стоянка автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе.
- Стоянка неисправного автотранспорта.
- Стоянка автомобилей с работающим двигателем.
- Стоянка транспортных средств вне зоны автостояночной площадки, в т. ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д.
- Складевать канистры, автопокрышки, бумагу, газовые баллоны, отходы дерева, игрушки, другие огнеопасные (легковоспламеняющиеся) материалы и вещества.
- Курить. Употреблять спиртные напитки и наркотические вещества.
- Осуществлять мойку автомобилей.
- Выполнять ремонт транспортных средств, заправлять и сливать топливо, подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле, осуществлять замену колес.
- Проникать в служебные и технологические помещения.
- Двигаться под закрывающиеся ворота (шлагбаум), либо запретительный красный сигнал светофора, в т. ч. препятствовать закрыванию ворот.
- Въезд/выезд по одному устройству доступа одновременно двух и более транспортных средств («на хвосте» движущегося впереди транспортного средства).
- Использовать помещения и оборудование АС не по назначению, загромождать проходы и пути эвакуации Пользователей, складировать и выбрасывать мусор вне специально отведенных мест.
- Выгул собак.
- Перемещение на велосипедах, самокатах, роликах, скейтбордах и т.п.
- Аудио прослушивание с применением громкоговорителей, использование музыкальных инструментов.
- Самоуправные действия, связанные с вмешательством в работу инженерных систем и специального оборудования, используемого на АС (подключения к коммуникациям, переключение приборов управления, тумблеров, кнопок и т.п.).
- Самовольно вносить изменения в конструктивные элементы АС (проводить любые виды работ, перепланировку помещений, устанавливать ящики для хранения, демонтировать отбойники колес, корректировать и затирать разграничительные линии разметки и т.п.).
- Самостоятельно подключаться к источникам электроэнергии, пользоваться электронагревательными приборами с открытой спиралью.
- Пользоваться открытым огнем, пиротехническими устройствами (свечи, петарды и т.п.)
- Прикасаться к чужим транспортным средствам, а также препятствовать их проезду по автостоянке.
- Наступать (наезжать) на переносимые электрические кабели, лежащие на полу в период выполнения сервисного обслуживания.
- Нарушать установленный план расстановки транспортных средств.

9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

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

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

Общие рекомендации:

- Металлические ограждения лоджий (балконов, террас, веранд) через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины.
- Если на лоджиях (балконах, террасах, верандах) посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений.
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии их слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома.
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах (лоджиях, террасах, верандах) животных, птиц и пчел запрещается.
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах и тротуарах **запрещена**.

ВНИМАНИЕ:

- **Не допускается** размещать на лоджиях и балконах тяжелые предметы, а также загромождать их предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т.п.).
- **Не допускается** хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- **Не допускается** курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.
- **Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).** (Требование правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).
- **Не допускается** на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.
- **Не допускается** самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий.
- **Не допускается** изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте дома во время строительства, при их замене ремонте и замене.
- **Не допускается** крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флашпотов и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.
- **Не допускается выполнение** в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Действия и ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время:

К таким действиям относятся нарушения, подпадающие под определение административных правонарушений, а именно:

- а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и

временных объектах;

б) крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;

в) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);

д) производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;

ж) совершение иных действий.

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время:

- на территории Кирова определяется Законом №200-ЗО «Об административной ответственности в Кировской области». К защищаемым от нарушений тишины и покоя в ночное время (период с 22.00 до 7.00 часов);

К таким помещениям и территориям относятся:

- квартиры жилых домов;

- подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования жилых домов;

- придомовые территории.

10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- **Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.** В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком;
- **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания.

Эвакуация людей при пожаре:

Эвакуация людей осуществляется по путям эвакуации через эвакуационные выходы. Эвакуационным выходом из квартиры является наружная дверь квартиры. С каждого этажа имеется выход на лестничную клетку.

С целью доступа пожарных в каждую квартиру с лестниц пожарных машин, около здания предусмотрены проезды с твердым покрытием.

Для свободной эксплуатации эвакуационных путей и выходов жильцам квартир запрещается:

- загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, тамбуры, лестничные площадки, марши лестниц, двери) различными материалами, изделиями, оборудованием, мусором и другими предметами, а также забивать двери эвакуационных выходов;

- устраивать в тамбурах выходов сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а так же хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;

- самостоятельно устанавливать не предусмотренные проектом двери в местах общего пользования (тамбурах, лифтовых холлах и т.п.);

- загромождать лоджии, являющиеся аварийными выходами, крупногабаритными предметами;

- устраивать на путях эвакуации пороги (за исключением порогов в дверных проёмах), раздвижные и подъёмно-опускные двери и ворота, вращающиеся двери и турникеты, а также устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;

- применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а

также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации;

- фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать их;

- устанавливать входные двери в квартиры, открывание которых препятствует эвакуации жильцов соседних квартир.

Ответственность за пожарную безопасность квартир возлагается на самих жильцов.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

♦ при первых признаках загорания или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;

♦ если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

Меры профилактики пожаробезопасности

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

Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, заклеивать обоями и закрывать элементами стораемой отделки.

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

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники и приборов, после использования их следует отключать от розетки.

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

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

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

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Запрещается оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятивники, паяльники, электроплитки и т.п.

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон. Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. **Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.**

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки и розетки;

- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;

- звук потрескивания в розетках;

- искрение;

- запах горячей резины или пластмассы;

- следы копоти на вилках и розетках;

- потемнение изоляции электропроводов;

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

Причинами возникновения пожаров в жилых помещениях являются также шалости детей с огнем, неосторожность и беспечность при курении, а также и другие причины:

- хранение в квартире большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;

- сушка белья вблизи электронагревательных приборов;

- отогревание замерзших труб открытым огнем;

- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и

других быстроспламеняющихся предметов;

- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
- загромождение лестничных площадок, проходов, чердаков, подвалов, балконов (лоджий) различными вещами и предметами.

Как действовать, если Вы услышали сигнал тревоги:

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

11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Нормативный срок службы настоящего объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома (здания), устанавливается на срок – 80 лет.

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

По вопросам исполнения гарантийных обязательств следует обращаться: (8332) 730-950

Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:

- заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, помещения;
- ремонт облицовки и отделки стен, полов: трещины, дефекты швов, вздутие покрытий;
- устранение недостатков/скрытых дефектов стен и полов;
- устранение недостатков/скрытых дефектов монтажа систем электроснабжения, водо- и теплоснабжения, отопления, телефонизации и иных систем, а также предусмотренного проектомоборудования;
- устранение брака технологического и инженерного оборудования в течении гарантийного срока;
- устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

Порядок гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.
3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании.
4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.
5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.
6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической

эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.

Гарантийные сроки по видам работ:

№ п.п.	Виды работ	Гарантийные сроки, год	
		На работы	На материалы
1	Монтажные работы	5	5
2	Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные и т.д.)	1	1
3	Санитарно-технические (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование, водосчетчики и др.)	3	3
4	Металлопластиковые окна и балконные двери	5	5
5	Фурнитура металлопластиковых окон и балконных дверей	1	1
6	Остекленные лоджии (конструкции)	2	2
7	Полы (цементно-песчаные стяжки и бетонные)	5	5
8	Электроосвещение и электротехническое оборудование	3	3

Гарантийные сроки на работы, примененные материалы и оборудование, могут корректироваться с учетом фактических данных от исполнителей и производителей.

12. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Ваш дом обслуживает **УК «Авитек-Сервис»** — это динамично развивающаяся организация, осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации зданий и сооружений жилого и коммерческого назначения.

Своим главным преимуществом компания **«Авитек-Сервис»** считает квалифицированные кадры, имеющие большой опыт работы в области эксплуатации недвижимости. Большинство сотрудников, как руководящего звена, так и рядовых специалистов, работает в сфере жилищно-коммунального хозяйства более 10 лет.

График работы: Пн - Чт 8:00 - 17:00, Пт с 8:00 - 16:00, Обед с 12:00 - 12:48

Телефон+7 (8332) 730-950, avitek-servis@yandex.ru

Адрес г. Киров ул. Жуковского д.6 к.1 п.1001,

С подробной информацией о предоставлении услуг УК можно ознакомиться на официальном сайте <https://uk-avitek.ru>