**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации объекта долевого строительства, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу**

**(адрес строительный):**

|  |
| --- |
| ***Республика Крым, г. Симферополь, ул. Старозенитная дом 3 (секции Ра1-2-3)*** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **ООО «Мальва Ком»** |
| **Генеральный подрядчик** | **ООО «ГИП «Монолит»** |
| **Управляющая компания** | **ООО «Монолит Комфорт»** |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | **6** |
|  | СВЕДЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА | **7** |
|  | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА | **7** |
|  | ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ | **8** |
|  | СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ | **8** |
|  | ПЕРЕЧЕНЬ ОГРАЖДАЮЩИХ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ | **9** |
|  | ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ ЗА ПРЕДЕЛАМИ И ВНУТРИ ПОМЕЩЕНИЙ | **9** |
|  | ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | **11** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА | **11** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ КРОВЛИ | **11** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ТЕМПЕРАТУРЫ И ВЛАЖНОСТИ В ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ | **13** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОГРАЖДАЮЩИХ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ | **15** |
|  | Содержание и ремонт фундаментов | **15** |
|  | Содержание и ремонт наружных и внутренних несущих стен | **15** |
|  | Содержание и ремонт плит перекрытий и иных плит | **15** |
|  | Содержание и ремонт несущих колонн | **15** |
|  | Содержание и ремонт кровли | **15** |
|  | Содержание и ремонт перегородок | **15** |
|  | Содержание и ремонт перил и ограждений | **16** |
|  | ПВХ КОНСТРУКИЦИИ (ОКОННЫЕ И БАЛКОННЫЕ ДВЕРНЫЕ БЛОКИ ИЗ ПВХ ПРОФИЛЯ WDS) | **16** |
|  | Режим эксплуатации ПВХ конструкций | **16** |
|  | Водоотводящие каналы ПВХ конструкций | **17** |
|  | Уход за фурнитурой ПВХ конструкций | **18** |
|  | Уход за резиновыми уплотнителями ПВХ конструкций | **18** |
|  | Меры предосторожности при эксплуатации и уходе за ПВХ конструкциями | **18** |
|  | Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей ПВХ конструкций, их причины и способы устранения | **19** |
|  | СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ДВЕРЕЙ В ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (кроме дверей, изготовленных из ПВХ профилей). | **19** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫХ СЕТЕЙ И ОБОРУДОВАНИЯ | **19** |
|  | Телефония | **19** |
|  | Система комплексного приема телевидения | **20** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ И ОБОРУДОВАНИЯ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И ОСВЕЩЕНИЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. | **20** |
|  | Электроснабжение жилой части многоквартирного дома | **20** |
|  | Защитный мероприятия | **22** |
|  | Электроосвещение | **22** |
|  | Электропроводки | **23** |
|  | Учет электроэнергии | **24** |
|  | Энергоснабжение | **24** |
|  | Молниезащита и заземление | **24** |
|  | Организация эксплуатации | **25** |
|  | Мероприятия по охране окружающей среды | **25** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ТРУБ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ | **25** |
|  | Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома | **25** |
|  | Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения | **26** |
|  | Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды | **26** |
|  | Рекомендации по содержанию и ремонту насосной станции, расположенной на сетях системы холодного водоснабжения | **27** |
|  | ПОКВАРТИРНОЕ ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ. | **29** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ТРУБ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА | **30** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ | **30** |
|  | ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ | **31** |
|  | ГАЗОСНАБЖЕНИЕ | **32** |
|  | ЛИФТЫ | **32** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И ПОЖАРОТУШЕНИЯ | **33** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА | **35** |
|  | ЭЛЕМЕНТЫ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ | **35** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕМЕНТОВ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ | **36** |
|  | САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ | **38** |
|  | РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СБОРА И ВЫВОЗА ТВЕРДЫХ И ЖИДКИХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ, УБОРКИ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА | **39** |
|  | Уборка лестничных клеток | **39** |
|  | Уборка территории | **39** |
|  | ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР | **40** |
|  | ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | **41** |
|  | СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕМЕНТОВ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ | **43** |
|  | ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО - СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ | **44** |

ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ).
3. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170).
4. «ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25).
5. «ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме» утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491).
6. Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390).
7. СНиП 2.08.01-89 Жилые здания.
8. СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
9. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
10. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
11. СанПиН 2.1.4.2496-09.
12. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
13. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
14. ГОСТ 22233-01 ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79.
15. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
16. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
17. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
18. Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.
19. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок".
20. СНиП 41-02-2003 Тепловые сети.
21. МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).
22. Постановление Администрации г. Симферополя «02» июня 2015 № 366 Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Прием заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения».

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (далее по тексту – «Инструкция») разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

Данная инструкция содержит обязательные для **Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме положения и требования к эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **ФЗ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».**

**Организация** (далее-**Управляющая компания, УК**), привлечённая собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым с такой организацией договором.

Собственники помещений здания или УК обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на многоквартирный жилой дом, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»** (**утверждены** **постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170**).

**Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за эксплуатацию помещений, расположенных в таких жилых или нежилых помещениях**.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

С момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства собственник, принявший такой объект несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию объекта долевого строительства, а также принимает на себя обязательства, предусмотренные настоящей Инструкцией.

**1.1. СВЕДЕНИЯ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сведения о разрешении на строительство**: |  |
| кем выдано | Служба государственного строительного надзора Республики Крым |
| дата выдачи | 06.04.2016 |
| номер | РК 08316006634 |
| **Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию:**  |  |
| кем выдано | Служба государственного строительного надзора Республики Крым |
| дата выдачи | 03.04.2018 |
| номер | РК 14318017965 |
| Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан) |  Договор аренды земельного участка № 47 от 30.09.2018, Администрация города Симферополя Республики Крым |

**1.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Сведение** |
| 1. | Почтовый адрес |  Республика Крым, г. Симферополь, ул. Старозенитная, 5 |
| 2. | Строительный адрес |  Республика Крым, г. Симферополь, ул. Старозенитная 3 |
| 3. | Кадастровый номер земельного участка | 90:22:010305:309 |
| 4. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома |  12990,0 м2 |
| 5. | Кадастровый номер многоквартирного дома | 90:22:010305:11553 |
| 6. | Серия |  |
| 7. | Тип постройки |  |
| 8. | Реквизиты проекта | 1.125.16-АР |
| 9. | Год постройки |  2018 |
| 10 | Количество секций |  3 |
| 11 | Количество этажей (при необходимости по секциям) |  Подвал + 9 этажей |
| 12 | Количество подъездов |  3 |
| 13 | Строительный объем |  |
| 14 | Общий строительный объем (куб. м) | 32841,6 м3 |
| 15 | Строительный объем подземной части (куб. м) | 3037,41 |
| 16 | Площадь цокольного этажа (кв. м) | - |
| 17 | Площадь мансарды (кв. м) | - |
| 18 | Площадь мезонина (кв. м) | - |
| 19 | Количество квартир |  144 |
| 20 | Общая площадь квартир (кв. м) |  5954,88 м2  |
| 21 | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 36 |
| 22 | Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м) | 1649,38 |

**1.3. ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом** | **Характеристика и площадь помещения** | **Перечень инженерных коммуникаций в помещении** |
| **1** | **3** | **4** | **5** |
|  | цокольные этажи |  | Электрика: осветительная и розеточная сети |
|  | лестницы |  |  |
|  | межквартирные лестничные площадки (МОП) |  | Электрика: осветительная сеть, розетка для подключения газоанализатора |
|  | общие коридоры |  |  |
|  | технические этажи |  |  |
|  | встроенные гаражи |  | Электрика: осветительная и розеточная сети  |
|  | площадки для автомобильного транспорта |  | Электрика: осветительная сеть |
|  | мастерские |  |  |
|  | колясочные |  |  |
|  | консъержные |  |  |
|  | дежурного лифтера |  |  |
|  | лифты |  |  |
|  | лифтовые шахты |  |  |
|  | (иные помещения) |  |  |

**2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

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

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с **пунктом 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**, утверждённых **постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года №170**, **включает в себя**:

 **а)** техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

 **б)** осмотры;

 **в)** подготовка к сезонной эксплуатации;

 **г)** текущий ремонт;

 **д)** капитальный ремонт.

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

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

**Собственники жилых и нежилых помещений обязаны** допускать в занимаемое ими помещения работников УК и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

**2.1.** **ПЕРЕЧЕНЬ ОГРАЖДАЮЩИХ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование конструкции** | **Место расположения** | **Материалы отделки, облицовки конструкций** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Фундаментная плита | Подвал | Монолитный железобетон |
|  | Стены | Подвал | Монолитный железобетон |
|  | Наружные стены-блоки стеновые | Каркас здания | Из газоблока марки МД600 (1-9 этаж) на клей для газоблока, толщиной 300 мм (для устройства наружных и внутренних стен) |
|  | Плиты перекрытия | Каркас здания | Монолитный железобетон |
|  | Наружные стены | Ограждающие конструкции | Из газоблока марки МД600 (1-9 этаж) на клей для газоблока растворе М50, толщиной 300 мм (для устройства наружных и внутренних стен) |
|  | Оконные блоки и балконные двери | Ограждающие конструкции | Профиль ПВХ с однокамерными стеклопакетами по ГОСТ 30674-99 |
|  | Входные, подъездные двери | Ограждающие конструкции | Алюминиевые двери с доводчиками |
|  | Тамбурные двери | Внутренние стены | Профиль ПВХ с однокамерными стеклопакетами по ГОСТ 30674-99 |
|  | Квартирные двери | Внутренние стены | Металлические глухие с усиленной коробкой |

**2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ ЗА ПРЕДЕЛАМИ И ВНУТРИ ПОМЕЩЕНИЙ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование оборудования** | **Место расположение** | **Характеристика и функциональное назначение оборудования** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Система холодного водоснабжения. | Водомерный узел в подвале здания, стояки ХВС | Водоснабжение объекта от ВЗУ, расположенного в границах участка застройки. В ВЗУ предусматривается очистка воды.Диаметр водопровода 2х100мм (двойной ввод) предусмотрен общим. Напор обеспечивается повысительными насосами. |
| 2. | Система uорячего водоснабжения. | От индивидуальных котлов | Система ГВС индивидуальная из металлопластиковых труб |
| 3. | Система водоотведения | Хозяйственно бытовая канализация (К1) и ливневая канализация (К2) | Отвод стоков хоз. бытовой канализации осуществляется в существующий городской коллектор. Самотечная канализация- из полиэтиленовых труб. Ливневая канализация самотечная сбрасывается в городской коллектор. |
| 4. | Система отопления | От индивидуальных котлов | Оборудование системы индивидуального отопления обеспечивает отоплением и теплоснабжением ГВС. |
| 5. | Системы электроснабжения и заземления. | Электрощитовая, поэтажные щиты, силовые, групповые и розеточные сети, заземление нейтрали. | Оборудование обеспечивает безопасным электроснабжением и учетом потребления электроэнергии жилые помещения, коммерческие помещения и МОП объекта. |
| 6. | Система освещения | Подвал, МОП, технические помещения | Обеспечивает освещением подвал, помещения МОП и технические помещения |
| 7. | Система молниезащиты | Молниеприемники на кровлях, контур заземления | Обеспечивает защиту от прямых ударов молнии |
| 8. | Система вентиляции | Подвал, МОП, кровля. | Обеспечивает естественную вытяжную вентиляцию в жилых помещениях, МОП, электрощитовых, машинных помещениях лифтов и мусорокамерах; в ИТП приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. |
| 9. | Система дымоудаления | МОП- межквартирные коридоры, кровля | При возникновении пожара обеспечивает дымоудалением межквартирные коридоры. автостоянку. |
| 10. | Система видеонаблюдения | Помещение слаботочных систем, диспетчерская, кабельная разводка | Видеодомофон, как замочно-переговорное устройство и система ограничения доступа. |
| 11. | Система контроля доступом | Входные группы в подъезды. | Обеспечивает контроль доступ в квартиры (предусмотрены замочно-переговорные устройства) |
| 12. | Система диспетчеризации | ИТП, электрощитовая, водомерный узел | Обеспечивает автоматический учет потребления воды, электричества, тепла и работы лифт. оборудования, пожарной сигнализации |
| 13. | Телекоммуникационная система | диспетчерская, кабельная разводка, насосная, мусорокамеры. | Обеспечиваетвысокоскоростной доступ к интернету и телевидению |
| 14. | Система пожаротушения и противопожарной сигнализации  | Подъезды | Обеспечивает охранно-пожарной сигнализацией при возникновении пожара. |
| 15. | Лифтовое хозяйство |  | Обеспечивает комфортное и быстрое вертикальное перемещение.  |

**2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование элемента** | **Место расположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1. | Игровой комплекс «Крепость 1» ПК Лидер арт.07103 арт.07058 ПК Лидер арт.04034 | Внутренний двор. Количество 1 шт. |
| 2. | Карусель «Шапито»  ПК Лидер арт.04034 | Внутренний двор. Количество 1 шт. |

**3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

**3.1. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ КРОВЛИ**

Жилой дом имеет кровлю по металлическим стропилам двускатная утепленная крыша, накрыта металлочерепицей по деревянному настилу.

Профилактические осмотры кровель выполняются два раза в год.

Следует устранять и не допускать образования ржавых пятен и пробоин в металлочерепице, расшатывание крепежных элементов, образование и распространения гнили в стропильной системе крыши.

Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды.

После окончания работ по ремонту кровли, вентиляционных блоков, парапетов и др., все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних водостоков не допускается.

Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. При этом использовать мягкую щетку. Передвижение по крыше осуществлять в мягкой обуви.

Кровли от снега не очищают, за исключением снежных навесов и наледи на кровлях и козырьках и в случае протечек на отдельных участках. В весенний период необходимо организовать наблюдение в целях недопущения замерзания воронок внутренних водостоков и, в случае необходимости, выполнить их отогрев.

Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка.

Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены выполнением внепланового текущего ремонта кровли в течение суток, водостоков - в течение 5 суток.

При этом на кровле необходимо обеспечить:

1. целостность полимерного покрытия металлочерепицы; поврежденный участок кровли зачищают и закрашивают полимерной краской того же тона;
2. установку на крыше дополнительных стоек, мачт и т.д. только по проекту;
3. исправное состояние железобетонных плит и настилов. Ровность покрытия проверяется деревянной рейкой. Небольшие неровности необходимо ликвидировать, заливая впадины асфальтной массой. Одно из наиболее неприятных явлений, вызывающих протечки и разрушения кровель - наличие обратных уклонов на скатах и разжелобках кровель. Для исправления этого дефекта необходимо выровнять основание. При местных обратных уклонах допускается выравнивать поверхность асфальтовой массой по рулонному ковру, раскрыв только верхний слой. Обнаруженные трещины разделывают в виде желобков шириной 1-1,5 см и глубиной 3 см, очищают от пыли, смачивают и заделывают качественным цементным раствором. Незначительные отслоения на железобетонных плитах очищают и оштукатуривают цементным раствором.

Особое внимание следует обратить на состояние примыканий кровли к выступающим конструкциям: стенам, парапетам, вентиляционным блокам и т.д.

**По внутренним водостокам необходимо обеспечить:**

1. плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока на крыше;
2. правильную заделку стыков конструкций внутреннего водостока и кровли.

Для этого участок, примыкающий к воронке, в радиусе 1 м надрезают в 6 местах. Концы ковра осторожно отгибают. Щели между покрытием и краем воронки тщательно приклеивают на горячую мастику на прежнее место. При этом дополнительно наклеивают еще один слой рулонного материала. Необходимо обеспечить плотный зажим ковра и тщательную промазку примыканий;

Окраска металлических стремянок, ограждений и решеток должна производиться масляными красками через каждые 5 лет.

**Рекомендации по плановому текущему и капитальному ремонту кровель.**

Качество материалов, составов и изделий, применяемых для кровельных работ (водонепроницаемость, водостойкость, механическая прочность, пластичность и упругость, химическая стойкость, долговечность и т.д.), должно соответствовать сертификатам, техническим условиям, стандартам и проверяться до начала производства работ.

Устройство каждого следующего элемента кровли следует выполнять после проверки качества предыдущего элемента с составлением акта освидетельствования скрытых работ.

Для покрытия и карнизов применяются оцинкованные стальные листы.

Крепежные детали: кляммеры, самонарезающие винты, самоанкерующиеся болты и т.д. применяют оцинкованными. Крепежные не оцинкованные детали покрывают антикоррозионными составами.

Чаши водосточных воронок крыши необходимо жестко прикреплять хомутами к несущим настилам или плитам покрытия и соединять со стояками внутренних водостоков через компенсаторы.

Кровельные работы выполняют с применением средств механизации, технологическою оборудования и оснастки, универсальных ручных машин (для удаления воды и сушки основания, для раскатки рулонов и нанесения растворителя, для прикатки полотнищ, для разогрева, подачи на крышу и распределения мастик и так), а также инструмента и приспособлений (ножницы для резки, ковши, скребки, шпатели, клеши, киянки, бородки, щетки м т.п.). Для разметочных, измерительных и контрольных операций используют циркули, шнуры и чертилки, рулетки, метры складные, отвесы и уровни, приборы для измерения температуры и влажности.

При капитальном ремонте кровли с заменой пароизоляции, утеплителя, стяжки следует также предусмотреть замену трубопроводов канализационных вытяжек, проложенных в слое теплоизоляции от стояков до сборных вентиляционных блоков, проверять состояние и, при необходимости, заменять устройства молниезащиты.

**Работы по ремонту покрытия кровли.**

При ремонте скатной кровли мелкие пробоины, размер которых ≤ 5 мм, очищают стальной щеткой, затем наносят герметик (можно применить масляную суриковую замазку с двух сторон). Наносимый материал должен перекрыть края пробоины на 2 - 3 см.

Повреждения размером от 0,5 до 3 см необходимо законопатить, затем наложить заплату из стеклоткани, перекрыв края повреждения более 10 см. Заплату замазать густым суриком. При крупных пробоинах заменять весь лист.

Проводить ежегодный осмотр стропил, мауэрлата, стыковых узлов элементов стропильной конструкции. При капитальном ремонте скатной заменять стропильные конструкции, имеющие следы гнили.

**Качество кровельных работ.**

Качество кровельных работ оценивается по следующим показателям кровли: водонепроницаемость, прочность соединения кровельного материала с основанием, долговечность. Другие показатели кровли (теплостойкость и морозостойкость, огнестойкость, биостойкость и т.п.) в большей степени зависят от свойств кровельного материала.

При производстве кровельных работ составляются акты на скрытые работы, например на заделку швов несущих конструкций, на устройство деформационных и температурных швов, пароизоляции, теплоизоляции, стяжек.

По требованию заказчика к актам прилагают протоколы лабораторных испытаний примененных кровельных материалов.

Качество пароизоляции и пароотведения определяется осмотром по отсутствию трещин, разрывов, расслоений и т.п.

Качество основания определяется осмотром и результатами инструментального контроля уклона, ровности, влажности и т.п.

Качество защитного покрытия определяется осмотром и результатами инструментального контроля, например толщины слоя, фракционного состава и т.п.

В общем случае качество пароизоляции, основания и защитного покрытия оценивается по соблюдению правил выполнения этих работ.

Сток воды должен быть обеспечен со всех участков кровли: должны быть выдержаны проектные уклоны и отметки.

Качество кровельных работ может быть проверено при проведении испытания кровли путём заполнения водой до границ водораздела, либо дождеванием.

Линейные размеры элементов кровли определяются с помощью штангенциркуля, толщиномера, рулетки, металлической линейки и т.п. Для оценки ровности основания используют рейку длиной 2 м и линейку. Определение уклона выполняют уклономером, ватерпасом или другим способом. Влажность основания измеряют влагомером, например ВКСМ-12М, или на образцах, вырезанных из основания.

 Во время монтажа скатной кровли деревянные конструкции антисептировать, места разрезов стальных листов обработать, чтобы не допустить развития коррозийных процессов.

По истечении 3-х месяцев после монтажа металлочерепицы сделать протяжку саморезов. В противном случае крепеж может разболтаться и стать причиной протечек крыши.

**3.2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ТЕМПЕРАТУРЫ И ВЛАЖНОСТИ В ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Температурный режим в помещениях общего пользования обеспечивается внутридомовыми системами центрального отопления, вентиляция осуществляется через оконные блоки.

Для поддержания требуемого температурно-влажностного режима эксплуатирующей организацией обеспечивается исправное состояние трубопроводов и приборов системы центрального отопления на лестничных клетках, оконных и дверных блоков, автоматических устройств закрывания дверей (доводчиков).

Не допускается снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, лифтовых холлов, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, менять противопожарные двери на двери других типов.

Запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей.

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Располагаемые в коридорах этажные электрощитки, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающая ее падением, должна устраняться работниками эксплуатирующей организации в течении 5 суток с немедленным принятием мер безопасности: ограждением опасного участка, а при невозможности ограждения – незамедлительно.

Отделка полов, ступеней и проступей лестничных маршей в помещениях общего пользования выполнена из керамогранитной плитки. Содержание полов в помещениях общего пользования обеспечивается поддержанием их в чистоте путем выполнения уборки, своевременным восстановлением их покрытий.

Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамогранитных плиток на лестничных площадках новыми должна производиться полностью после обнаружения дефектов выявленных в ходе периодичных осмотров.

Допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок должно составлять не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;

Профилактические осмотры внутренней отделки, а также оконных и дверных заполнений должны производиться два раза в год.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование помещения** | **Допустимая температура и влажность помещения** | **Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Лестничные клетки, вестибюли, коридоры | t в.в.: 13-19 0С, отн. Влажность воздуха не нормируется (Прил.2 СанПиН 2.1.2.2645-10) | Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы отопления и вентиляции. Нагревательные приборы должны быть легкодоступны для уборки. Температура поверхности нагревательных приборов не должна превышать 75 0С. Помещение должно регулярно проветриваться; должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов, мытье. |
| 2. | Технические помещения, мусорокамеры, насосная | t в.в.: 5 0С, отн. влажность воздуха не более 60%.(п. 6.10. СНиП 21-02-99\*, п. 4.1.3. МДК 2­03-2003) | Температурный режим подземной части не должен допускать образования конденсата на поверхностях ограждающих конструкций.Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы вентиляции. |
| 3. | Комната диспетчеров, консьержные помещения, помещения УК | t в.в.: 180С, отн. влажность воздуха не более 60%. | Температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность - за счет проветривания. |

**3.3.** **РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОГРАЖДАЮЩИХ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

**3.3.1. Содержание и ремонт фундаментов:**

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений (при необходимости).
4. Замена отдельных участков отмостки по периметру зданий.
5. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
6. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

**3.3.2. Содержание и ремонт наружных и внутренних несущих стен:**

1. Заделка трещин, восстановление облицовки фасада.
2. Герметизация стыков элементов и заделка выбоин и трещин.
3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
4. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
5. Устранение сырости, продуваемости.
6. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

**3.3.3. Содержание и ремонт плит перекрытий и иных плит:**

1. Временное крепление перекрытий.
2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

**3.3.4. Содержание и ремонт несущих колонн:**

1. Заделка трещин, восстановление облицовки.
2. Утепление промерзающих участков.
3. Устранение сырости.
4. Восстановление, укрепление отдельных участков (при необходимости).

**3.3.5. Содержание и ремонт кровли**

1. Все виды работ по устранению неисправностей, включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек...
2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
3. Частичная замена рулонного ковра.
4. Замена (восстановление) отдельных участков кровель.
5. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, и др.
6. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя кровли.
7. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
8. Очистка кровли от снега и наледи.

***Примечание: полный перечень рекомендаций приведен в прил. 7 ВСН 58-88(р); МДК 2-03. 2003 раздел II.***

**3.3.6. Содержание и ремонт перегородок:**

1. Перекладка отдельных участков.
2. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

**3.3.7. Содержание и ремонт перил и ограждений:**

1. Частичная подкраска, замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.
2. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.
3. Содержание и ремонт парапетов
4. Восстановление, замена отдельных участков, ремонт и окраска.
5. Герметизация стыков в узлах примыкания к конструкциям, покрытию кровли.
6. Содержание и ремонт оконных блоков

**3.4. ПВХ КОНСТРУКЦИИ (ОКОННЫЕ И БАЛКОННЫЕ ДВЕРНЫЕ БЛОКИ ИЗ ПВХ ПРОФИЛЯ WDS).**

**3.4.1. Режимы эксплуатации ПВХ конструкций.**

Изготовитель гарантирует надежную работу конструкций из ПВХ профилей только при соблюдении Покупателем в помещении нормального эксплуатационного температурно-влажностного режима, а именно: относительная влажность воздуха должна быть в пределах 55-60%, при температуре воздуха 18-25 °С. Избыточная влажность удаляется исправной системой вентиляции, осушителями воздуха или «залповым» проветриванием помещений один раз за 4 часа. Показатели по влажности и температуры практически не влияют на работоспособность и долговечность изделий из ПВХ профилей, однако, при отклонении от них возможно появление конденсата на изделиях.

При отделке откосов защищайте конструкции, чтобы на профили и стекло не попадал песок, мел, цемент, краска и строительный мусор, которые могут испортить лакокрасочное покрытие и поцарапать стекло стеклопакета.

Не допускается устанавливать снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и устройства в том числе отопительные и нагревательные.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1) **при открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается;**

2) 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);**

**Рис.1**

3) для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, **положение** «**Откинуто**» 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**

4) для запирания створки из открытого или откидного положения её сначала
закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (**положение
«Закрыто»** на **Рис. 2**);

5) для перевода створки в **положение «Проветривание»** ручку поворачивают из **положения «Откинуто»** 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 вверху. 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).

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



**Рис. 3**

МПИ рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. **Современное окно** - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. ***Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.***

**3.4.2. Водоотводящие каналы ПВХ конструкций.**

В фасадных конструкциях и зимних садах, в вертикальных и горизонтальных профилях находятся специальные влагоотводящие (дренажные) каналы. В нижней части вертикальных профилей, с внешней стороны могут быть установлены (в зависимости от типа конструкции) - лотки. С внешней стороны горизонтальных профилей (снизу) имеются дренажные пазы. Эта дренажная система применяется для отвода влаги (конденсата), попавшего внутрь профиля, на улицу. Поэтому регулярно следите за чистотой влагоотводящих каналов, чтобы влага своевременно выводилась наружу, и, при необходимости, прочищайте их. В зимнее время не допускайте замерзания в них воды

**3.4.3. Уход за фурнитурой ПВХ конструкций.**

Встраиваемые системы из ПВХ оснащаются только качественной фурнитурой. Поскольку именно от безупречной работы фурнитуры в большей степени зависит надежное функционирование оконных конструкций, вполне очевидно, что за деталями и механизмами фурнитуры требуется регулярный уход. Два раза в год необходимо очищать детали от загрязнения средствами, не содержащими смолы, кислоты и абразивные вещества, которые могут повредить защитное антикоррозионное покрытие, а затем смазывать все движущиеся части фурнитуры машинным минеральным маслом.

**3.4.4. Уход за резиновыми уплотнителями ПВХ конструкций**.

Уплотнители для ПВХ светопрозрачных конструкций производятся из материала на основе синтетического каучука (EPDM-уплотнители) и рассчитаны на длительный срок эксплуатации. Для ухода за уплотнителями рекомендуется использовать специальные средства, содержащие силиконовое масло. Такие средства не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают ее эластичность. После обработки такими средствами уплотнители приобретают также и водоотталкивающие свойства. При отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, можно использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла. Необходимо следить за тем, чтобы на уплотнитель не попадали растворители и абразивные чистящие средства. После очистки уплотнителя от загрязнений без использования специальных средств его необходимо протереть насухо и обработать тальком.

**Внимание!** Работы по регулировке и замене деталей, снятию и установке створок **должны выполняться специалистами**. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя.

**3.4.5. Меры предосторожности при эксплуатации и уходе за ПВХ конструкциями.**

1. Обязательно проверяйте, чтобы после монтажа с профиля была удалена защитная пленка, так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), ее клеящий слой испортит поверхность лакокрасочного покрытия.
2. Берегите профиль и стеклопакеты от воздействия ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительного статического и динамического воздействия.
3. Во время отделочных работ защищайте пазы профилей конструкции и резиновые уплотнения от попадания на них строительного мусора, цемента, извести, песка, отделочных смесей, грязи и других материалов.
4. Не применяйте для мытья конструкций бензины, нитро растворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества.
5. Не применяйте для очистки профиля порошковые (шлифующие) чистящие средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой.
6. Не чистите конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами.
7. Регулярно проветривайте помещения, чтобы не допустить возникновения конденсата на внутренней стороне ПВХ профилей и стеклопакета.
8. Не нагружайте створки в вертикальном направлении дополнительной нагрузкой.
9. Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
10. Не нагружайте створки в вертикальном направлении дополнительной нагрузкой.
11. Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
12. Не оставляйте окно либо дверь в открытом положении при сильном ветре (используйте, например, гребенку-фиксатор).

**3.4.6. Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей ПВХ конструкций, их причины и способы устранения.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Неисправность** | **Возможные причины** | **Рекомендации по устранению** |
| Оконная ручка разболталась | Издержки, возникающие в процессе эксплуатации | Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты |
| Верхняя петля вышла из зацепления | Неправильный порядок 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 | Смазывать фурнитуру |
| Продувание | Неплотный прижим | Перевести фурнитуру в режим максимального прижима |
| Смазать резиновый уплотнитель |
| Образование конденсата | Повышенная влажность | Проветривать помещения |
| Низкая температура помещения | Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С |
| Неисправная вентиляция | Проверить работу вентиляционных каналов |
| Перекрыт поток теплого воздуха | Не заставлять подоконники, не завешивать окна |

**3.5. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ДВЕРЕЙ В ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (кроме дверей, изготовленных из ПВХ профилей).**

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена дверных заполнений.
2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.
3. Замена разбитого остекления дверей.
4. Устранение неплотности по периметру дверных коробок, создающих высокую воздухопроницаемость

**3.6. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫХ СЕТЕЙ И ОБОРУДОВАНИЯ**.

**3.6.1. Телефония**

**Телефонизация (ТЛФ) –** организация телефонной сети в помещениях многоэтажного жилого дома.

* Установка в антивандальном шкафу (ТШ) в помещении электрощитовой на отм. -3.300 коммутативного оборудования – кросс телефонизации;
* На каждом этаже в слаботочном стояке разместить распределительный кросс-бок с категории 5е;
* Установить телефонные абонентские розетки в помещениях консьержа.

***Оказание услуг по эксплуатации и ремонту сетей связи осуществляется провайдером таких услуг по индивидуальным договорам.***

**3.6.2. Система комплексного приема телевидения.**

**Система комплексного приема телевидения (СКПТ) -** возможность получать высококачественный телевизионный сигнал на объекте.

Домовые распределительные сети СКПТ представляют собой совокупность кабельных линий и технических средств, работоспособность которых в значительной степени зависит от внешних факторов и регулярного обслуживания. Целью последнего является поддержание качества передачи сигналов в требуемых пределах и обеспечение бесперебойной эксплуатации системы.

**Мероприятия, проводимые в рамках сервисного обслуживания и ремонта.**

**Приборы системы телевидения:**

* Проверка и тестирование работоспособности оптического приемника;
* Проверка и тестирование работоспособности делителей;
* Проверка клеммных соединений;
* Проверка работоспособности согласно паспорту изделия;
* Проверка надежности крепления и подключения проводов;
* Внешний осмотр, очистка внешних поверхностей;
* Проверка соединений жгутов с внешними устройствами;
* Проверка температурного режима блока (по косвенным признакам);
* Оценка шумов работы блока (уровень, посторонние шумы);
* Осмотр, очистка внутренних поверхностей и плат (устройств) блока, проверка внутренних соединений жгутов (разъемов) устройств блока;
* Ведение журнала неисправностей;
* Корректирование настроек оборудования. При необходимости.

**Кабельные линии:**

* Визуальный осмотр кабельных линий на нарушение оболочки, провисание, обрывы;
* Периодическая чистка мест соединения и подключения;
* Ремонт линии в случае необходимости.

**3.7. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И ОСВЕЩЕНИЯ.**

**Дом** состоит из трех 9- этажных секций с техническим чердаком и подвалом под всем домом. В подвале размещены технические помещения (ИТП, водомерный узел, электрощитовые). На 1-м этаже располагаются: входные вестибюли, лифтовые холлы, помещения уборочного инвентаря, помещения общественного назначения. Подвал отделен от 1-го этажа противопожарным перекрытием и имеет отдельные выходы наружу.

**3.7.1. Электроснабжение жилой части многоквартирного дома.**

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках установлены этажные щиты типа **ЩЭ4-32-44-30УХЛ**. В щитах установлены счетчики электронного типа **NP-071F.1SM-U**, вводной автоматический выключатель типа **ВА 47-29 32А**, отходящий автоматический выключатель типа **ВА 47-29 25А** (для учёта и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

На DIN-рейках установлены автоматические выключатели типа **ВА 47-29** (осветительные сети), (розеточные сети). На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя **АД 63-16/2/0,03/С** (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный дифференциальный выключатель **ВА63/1/С** устанавливается в закрытых электрощитах в каждой квартире.

***Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:***

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



Электрический ток подается в розеточную сеть квартиры при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение **«ВКЛ»**. При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка **«Возврат»** выступает из лицевой панели.

Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Горизонтальная электрическая сеть (ввод в квартиру) выполняется 3-х проводной кабельной линией типа (ВВГп) ВВГнгLS-3х6 мм2 в гофротрубе от этажного щитка (в соответствии с проектом).

**Групповая сеть в квартире выполняется 3-х проводной:**

* проводомс медными жилами 1x1,5 кв. мм (осветительные сети);
* проводомс медными жилами 1x2,5 кв. мм (розеточные сети).

Групповые сети прокладываются под штукатурку.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

***Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение****.* Для освещения коридоров, лифтового холла, технического подполья, чердака предусмотрены светильники с лампами накаливания.

**Электроприемники относятся ко II категории.**

Электроснабжение потребителей жилого дома осуществляется напряжением ~380/220В по пятипроводной системе TN -S.

В каждом ВРУ предусмотрено переключение питания обеих секций от одного ввода в случае аварийного выхода второго ввода. Питание электроприемников I-ой категории осуществляется от щита «АВР» (панель автоматического ввода резерва).

На распределительных панелях ВРУ установлены автоматические выключатели с комбинированными расцепителями на соответствующие токи.

Электрощитовая располагается в эксплуатируемом сухом подвале. В каждом помещении электрощитовой устанавливается вводно-распределительное устройство с панелью АВР, для обеспечения электроэнергией потребителей I категории.

В коридорах на каждом этаже установлено устройств этажное распределительное модульного типа (УЭРМ), в которых размещаются автоматические выключатели, противопожарные УЗО, квартирные электросчетчики.

В каждой квартире установлены квартирные распределительные щитки (ЩК), с автоматическими выключателями на вводе, дифференциальными автоматами и автоматическими выключателями на отходящих линиях.

Питающие линии квартир, лифтовых установок, силовых потребителей и групповые линии общедомовых потребителей от распределительных панелей ВРУ до стояков проложены частично по подвалу на лотках, частично по стоякам. Стояки питающих линий выполнены кабелем ВВГнг-LS и ВВГнг-FRLS в коробах УЭРМ, в ПНД трубах – скрыто в монолитных стенах, в металлических трубах открыто.

Групповые сети подвала выполнены в ПВХ трубах открыто и на металлических лотках. Линии питания квартирных блоков от этажных щитов до квартирных щитков выполнена кабелем ВВГнг-LS-3х10 мм2, проложенным в ПНД трубах в монолитных перекрытиях.

Групповые линии квартирных щитков прокладываются:

* сеть освещения – кабелем марки ВВГнг- LS-3х1.5 мм2, скрыто в ПНД трубах в подготовке пола вышележащего этажа;
* розеточная сеть - кабелем ВВГнг- LS-3х2.5 мм2 в ПНД трубах в подготовке пола;
* розетка электроплиты - кабелем ВВГнг- LS-3х6 мм2 в ПНД трубах в подготовке пола.

**3.7.2. Защитные мероприятия.**

Все токопроводящие части электрооборудования, нормально, не находящиеся под напряжением (каркасы щитов, корпуса пусковой аппаратуры, стальные трубы), занулены путем присоединения к нулевому защитному РЕ- проводнику электросети. Соединение указанных проводящих частей выполнено через ГЗШ. В качестве ГЗШ используется PE-шина ВРУ.

Согласно ПУЭ п. 7.1.87 на вводе в здание установлена система уравнивания потенциалов путем объединения следующих проводящих частей:

* совмещенный нулевой защитный и нулевой рабочий проводник питающей сети PEN;
* основной заземляющий зажим ВРУ, присоединенный к заземляющему устройству через ГЗШ;
* металлические направляющие лифтов;
* стальные трубы коммутации;
* металлический каркас здания;
* токоприемники молниезащиты здания.

Проводящие части соединены с ГЗШ медным кабелем различного сечения, проложенным в металлическом лотке и ПНД-трубах. В качестве ГЗШ используется шина РЕ в ВРУ.

Заземляющее устройство является общим для повторного защитного заземления и молниезащиты.

В санузлах выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов путем соединения стальных труб холодного и горячего водоснабжения с РЕ-шиной квартирного щитка.

Для защиты людей от поражения электрическим током при непреднамеренном контакте с находящимися под напряжением проводящими частями электроустановок и предотвращения возгорания применяется УЗО.

Защиту от заносов высокого потенциала по внешним металлическим коммуникациям выполнена путем их присоединения на вводе в сооружение к ГЗШ.

**3.7.3. Электроосвещение**

***Жилая часть дома.***

В жилой части дома выполнено рабочее и аварийное освещение (эвакуационное и освещение безопасности). Освещение безопасности выполнено в помещениях электрощитовой, на постах постоянной охраны, машинных отделениях лифтов, основных коридорах.

Предусмотрено автоматическое управление освещением: управление эвакуационным освещением лестничных клеток, освещение пожарного гидранта и номера дома, осуществляемое от сумеречного реле.

На лестничных клетках, лифтовых холлах и основных коридорах освещение выполнено светильниками с люминесцентными лампами.

Эвакуационное освещение предусмотрено в коридорах, на лестницах, по путям эвакуации людей из здания.

Пути эвакуации отмечены световыми указателями «Выход» с энергоэкономичными компактными люминесцентными лампами типа БС-9401 2х8Вт с автономным источником питания на 1 час работы.

Электропитание светильников рабочего освещения осуществляется от щитов ЩО, светильников освещения безопасности и эвакуационного освещения - от щита. ЩОА. Электропитание щитов ЩО и ЩОА выполнено от разных вводов.

Управление освещением осуществляется:

* аварийным освещением - централизовано из помещения консьержа;
* рабочим освещением - выключателями по месту;
* подсветка входов в здание - автоматическое с наступлением темноты по фотореле с дублированием ручным управлением;
* остальных помещений - местными выключателями от входов.

На стене здания установлены светодиодные указатели номера дома и пожарного гидранта. Электропитание осуществляется от щита ЩАО.

Питающая сеть трехфазная пятипроводная с глухозаземленной нейтралью 380/220В, частотой 50 Гц. Напряжение питания светильников 220 В.

Высота установки электрооборудования над полом:

* групповых щитков - 1,8 м (до верха щитка);
* выключателей - 1,2 м.

В качестве групповых осветительных щитков на этажах применены щитки фирмы "ИЭК" с автоматическими выключателями на отходящих линиях.

Групповые сети выполнены кабелем ВВГнг-LS открыто в ПВХ трубах, в металлических лотках в технических помещениях.

Групповые сети аварийного освещения выполнены кабелем ВВГнг-FRLS скрыто в ПВХ трубах и металлических лотках в технических помещениях.

Все металлические части электроустановок, нормально не находящиеся под напряжением, заземлены. Для заземления использовать нулевой заземляющий провод РЕ сети освещения.

Обслуживание светильников осуществляется с приставных лестниц и с лестниц-стремянок.

**3.7.4. Электропроводки.**

Распределительные и групповые сети систем противопожарной защиты, аварийного освещения выполнены медными кабелями с огнестойкой оболочкой, не распространяющей горение и низким дымо- и газо-выделением марки ВВГнг- FRLS. Остальные распределительные и групповые силовые сети выполняются преимущественно сменяемыми, и кабелями, не распространяющими горение, с низким дымо- и газо-выделением марки ВВГнг-LS и прокладываются:

* + скрыто за негорючими подвесными потолками на металлических оцинкованных лотках, одиночные кабели в ПВХ трубах;
* скрыто в гибких ПВХ трубах в цементной стяжке;
* открыто в электроплинтусах в кабинетах;
* скрыто в штробах стен в ПВХ гофротрубах;
* открыто в металлических лотках в технических помещениях.

За подвесным потолками и в перегородках кабели выполнены из материалов:

* группы горючести Г1 - кабелем ВВГнг-LS в удовлетворяющих требованиям пожарной безопасности неметаллических трубах;
* группы горючести Г2-Г3 - кабелем ВВГнг-LS в металлической трубе со степенью защиты IP40;
* группы горючести Г-4 - кабелем ВВГнг-LS в металлической трубе, обладающей локализационной способностью.

Групповые сети аварийного освещения выполнены кабелем ВВГнг-FRLS открыто в ПВХ трубах, металлических лотках в технических помещениях.

Все проходы через перекрытия и противопожарные перегородки герметизированы негорючими легко пробиваемыми материалами, не снижающими предела огнестойкости строительных конструкций.

Высота установки электротехнических щитов и ящиков управления - 1,8 м до верха щита от уровня чистого пола.

В целях защиты от поражения электрическим током в щитах установлены дифференциальные автоматические выключатели (30 мА) на групповые розеточные сети.

В соответствии с ПУЭ изд.7 электропроводка выполнена с возможностью легкого распознавания по всей длине проводников по цвету:

* нулевой рабочий проводник N- голубого цвета;
* нулевой защитный проводник PE - двухцветная комбинация желто-зеленого цвета;
* фазные проводники - черного, коричневого, красного или фиолетового, серого, оранжевого цветов.

Все открытые проводящие части электроустановок имеют непосредственную связь с точкой заземления источника питания через совмещенный PEN - проводник питающих кабельных линий.

**3.7.5. Учет электроэнергии.**

Расчетный учет мест общего пользования выполняется счетчиками Меркурий 234ART2 - 01 Р. Счетчики установлены в шкафах ВРУ.

Для потребителей I категории во ВРУ установлен счетчик типа Меркурий 234ART - 02Р. Счетчик устанавливается в ВРУ.

Расчетный поквартирный учет электроэнергии осуществляется электронными счетчиками Меркурий 200.02. Счетчики установлены в этажных щитах УЭРМ, с возможностью опломбирования.

Общее электропотребление квартир учитывается счетчиками Меркурий 234ART-03Р, включаемыми через трансформатор тока. Счетчик устанавливается в ВРУ.

**3.7.6. Энергосбережение**

Для выполнения требований по энергосбережению осуществлено выполнение ряда мероприятий:

* использование энергоэффективных источников света;
* выбор оптимального количества сечения кабелей, обеспечивающего нормально допустимые отклонения напряжения у светильников и прочего электрооборудования.

**3.7.7. Молниезащита и заземление**

Жилой дом относится к III-му уровню надежности от прямых ударов молнии (ПУМ).

На кровлю здания наложена молниеприемная сетка из оцинкованного стального круга диаметром 8мм, шаг ячеек не более 12х12м. Сетка смонтирована на кровле на специальных держателях с шагом 1000-1200мм. Все металлические детали, конструкции, выступающие над кровлей (трубы, вентиляционные устройства, водосточные воронки и т.п.) соединены с молниеприемником. Молниеприемная сетка соединена по периметру здания через каждые 20 – 25 м с вертикальными токоотводами. Вертикальными токоотводами служат стальные полосы, установленные в пилонах здания и соединенные с арматурой каркаса здания. Также вертикальные токоотводы обвязаны по периметру здания горизонтальным поясом (арматура каркаса здания на каждом этаже).

Далее токоотводы соединены с горизонтальным заземлителем. Заземлителель (стальная оцинкованная полоса 40х4мм) проложен по контуру здания на глубине - 0,7 м. от уровня земли и на расстоянии не менее 1м от стен здания. В месте соединения вертикального токоотвода и горизонтального заземлителя присоединен вертикальный заземлитель из угловой стали 50х50х5мм длиною 3м. Все соединения выполнены сваркой внахлест.

К горизонтальному заземлителю так же подсоединяются:

* выводы от ГЗШ (в двух местах);
* вертикальные электроды.

Вводы заземлителей в землю защищены от коррозии битумным лаком в два слоя.

Заземление здания служит как для целей защитного заземления, так и целей молниезащиты.

Все соединения в системе молниезащиты и заземления выполнены внахлест ручной дуговой электросваркой в соответствии с требованиями СНиП 3.03.01-87 (сварные швы обработаны антикоррозийным составом) или имеют жесткую связь (болтовое соединение, вязка проволокой).

Контур защитного заземления выполнен в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.030-81.

**3.7.8. Организация эксплуатации.**

Все работы на действующей электроустановке должны проводиться квалифицированным персоналом, имеющим соответствующие группы допуска, в соответствии с ПЭЭП и ПОТ. Персонал, обслуживающий электроустановку, должен проходить ежегодную проверку знаний по ТБ, а электроустановка - профилактические испытания.

Электроустановки укомплектованы основными и дополнительными защитными средствами в объеме требований ПОТ.

**3.7.9. Мероприятия по охране окружающей среды.**

Утилизация отработанных газоразрядных ламп должна быть организована путем сдачи их на предприятия, имеющие специальное техническое оборудование для обезвреживания люминесцентных ламп.

**3.8. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ.**

**3.8.1. Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома**

Система хоз.-питьевого холодного водоснабжения -тупиковая. Внутридомовые сети холодного водопровода и сети по коммуникационному коридору от насосной до водомерного узла предусматриваются из стальных оцинкованных трубопроводов по ГОСТ 3262-75\*. Стояки и магистрали теплоизолированы. Стояки проложены по квартирам, выполнены без кольцующих перемычек.

Система водопровода должна выдерживать давление до 7 кгс/см2, т.к. максимальное давление системы очистки воды ограничено в пределах 2,1 - 7 атм.

Эксплуатирующая организация должны обеспечивать:

1. Проведение профилактических осмотров, планово-предупердительных ремонтов трубопроводов;
2. Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного;
3. Устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорнорегулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб.
4. Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов.

При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску трубопроводов.

Крепления трубопроводов должны находиться в исправном состоянии. В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отогревание должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей.

**3.8.2. Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения.**

На сетях холодного водоснабжения установлены шаровые краны Ду от 15 до 50 мм и задвижки Ду80-200 мм.

УК должна обеспечивать работоспособность запорной арматуры:

1. Обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;
2. Не допускать пропуск среды через сварные швы;
3. Предусмотреть изоляцию арматуры с целью предотвращения конденсата.
4. Обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;
5. Обеспечивать герметичность затвора арматуры;
6. Обеспечивать плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий;

При появлении следов коррозии на корпусах стальных задвижек следует производить их очистку и окраску.

В процессе эксплуатации необходимо следить за давлением в системе и не допускать его превышения за рамки допустимого. Условия эксплуатации установки: давление в пределах 2.1 - 7 атм.

**3.8.3. Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды.**

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 градусов С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается. Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор.

В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем. В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее:

1. Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды;
2. Снятие и запись показаний счетчика воды;
3. Составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
4. Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды;
5. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;
6. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды;
7. При отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой;

***ВНИМАНИЕ! Ремонт счетчика проводить только специализированной сервисной службой.***

**3.8.4. Рекомендации по содержанию и ремонту насосной станции, расположенной на сетях системы холодного водоснабжения.**

В помещении насосной станции устанавливается: комплектная установка повышающего давления ХВС на весь блок, смонтированная на общей раме, с выполненной разводкой труб, электромонтажом и заводской регулировкой.

Комплектуется шкафом управления. Эксплуатационный персонал насосных станций обязан:

- поддерживать заданный режим работы насосной станции, обеспечивая при этом минимальный расход электроэнергии;

* контролировать состояние и рабочие параметры основных насосных агрегатов, гидромеханических устройств (задвижек, затворов, обратных клапанов), гидравлических коммуникаций, электрооборудования, контрольно-измерительных приборов, средств автоматизации и диспетчерского управления, а также конструкций здания. Особое внимание следует обращать на несанкционированное появление воды в подземной части здания и принимать меры к прекращению ее поступления в здание;
* предотвращать возникновение неисправностей и аварийных ситуаций, а в случае их возникновения принимать меры к устранению и ликвидации аварий в соответствии с планами ликвидации аварийных ситуаций;
* соблюдать требования техники безопасности и охраны труда; следить за соблюдением этих правил лицами, находящимися на станции, в том числе прикомандированным персоналом субподрядных организаций;

 поддерживать надлежащее санитарное и противопожарное состояние в помещениях насосной станции;

* поддерживать надлежащее санитарное и противопожарное состояние в помещениях насосной станции;
* вести систематический учет работы насосной станции, делая соответствующие записи в эксплуатационных журналах и суточных ведомостях;
* своевременно проводить плановые ревизии, текущие и капитальные ремонты оборудования и систем, а также ремонты оборудования и систем, поврежденных во время аварий;

Должно быть обеспечено наличие необходимой технической документации:

* инструкции по эксплуатации насосной станции и установленного на ней оборудования систем и отдельных механизмов;
* генеральный план площадки насосной станции с нанесенными подземными коммуникациями и устройствами;
* технологическая схема станции, технические описания (ТО) и инструкции по эксплуатации (ИЭ) отдельных агрегатов, механизмов, устройств и систем, установленных на станции;
* схема электроснабжения станции, схема первичной коммутации силового электрооборудования агрегатов, механизмов, устройств, электроосвещения (рабочего, аварийного и охранного);
* оперативный журнал, журнал учета электроэнергии и водоподачи, суточные ведомости (технологические и расхода электроэнергии), папки нарядов на производство работ в электроустановках и на технологическом оборудовании;
* телефонный справочник с указанием номеров телефонов диспетчерской службы, водопроводно-канализационного хозяйства, субподрядных организаций, выполняющих сервисное обслуживание систем и оборудования насосной станции;
* инструкции по технике безопасности и охране труда.

**Ремонтное обслуживание насосных станций.**

Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.

Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.

При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, улучшения технико-экономических показателей и совершенствование оборудования путем модернизации отдельных элементов и узлов, с учетом передового опыта и новых разработок.

На каждый агрегат выдан технический паспорт. Сведения о ремонтах и результатах эксплуатационных испытаний, об изменениях, внесенных в конструктивные параметры агрегата (обточка диаметра рабочего колеса, размер зазоров и т.п.) должны быть внесены в технический паспорт.

На каждом агрегате, механизме, аппарате должна сохраняться заводская паспортная табличка с указанием завода-изготовителя и техническими характеристиками.

При покраске оборудования должны быть приняты меры к сохранению заводских паспортных табличек в таком состоянии, чтобы имелась возможность их прочтения.

На всех насосных агрегатах, задвижках, затворах и других механизмах нанесены краской хорошо видимые порядковые номера, соответствующие оперативной документации. На трубопроводах и других коммуникациях нанесена условная маркировка, указывающая их назначение.

Допускаемое количество включений и отключений насосных агрегатов регламентируется местными инструкциями по эксплуатации, в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей насосов, электродвигателей и коммутационных аппаратов (выключателей, контакторов).

Перед пуском насосного агрегата в работу должны быть проверены:

* состояние напорных и всасывающих задвижек;
* заполнение корпуса насоса водой;
* состояние сальников, муфтовых соединений, защитных ограждений;
* состояние контрольно-измерительных приборов и средств управления и пусковых устройств;

Пуск насосов производить только на закрытую задвижку. Как правило, при длинных напорных водоводах, а также при большой статистической составляющей напора, пуск центробежных насосов может осуществляться на открытую задвижку. При этом насос должен быть оснащен обратным клапаном.

При выборе способа пуска насосов учитывается, также конструкция запорно-регулирующей арматуры (задвижка, поворотный затвор, конусный затвор и т. п.).

Всасывающая задвижка при любых способах пуска должна быть всегда полностью открыта.

При аварийном отключении электропитания происходит неконтролируемая остановка агрегатов на открытую напорную задвижку. Поэтому, в ходе эксплуатации рекомендуется предусматривать меры по уменьшению величины гидравлического удара. К таким мерам относятся: установка клапанов для впуска воздуха на водоводах, установка обратных клапанов с замедленной посадкой и т.п.

Конкретные меры по снижению величины гидравлического удара разрабатываются специализированными организациями по результатам расчетов и экспериментов.

Работа насосов при закрытой напорной задвижке или закрытом обратном клапане не допускается.

В связи с этим эксплуатационный персонал должен внимательно контролировать параллельную работу низконапорных и высоконапорных насосов, не допуская работы низконапорных насосов при закрытом обратном клапане.

Не допускается работа насосных агрегатов в ненормальных режимах: перегрузки, кавитации, помпажа, вне зоны оптимальных КПД, при повышенной вибрации, перегреве подшипников и других узлов агрегатов.

Насосные агрегаты должны работать в экономичном режиме. Экономичный режим работы насосных станций обеспечивается:

* работой насосов в зоне оптимальных значений КПД, т.е. в допускаемом рабочем диапазоне изменений водоподачи и давления;

- контролем износа оборудования (насосов, затворов, задвижек, клапанов) и устранением обнаруженного износа;

- поддержанием соответствия режима работы насосных станций режиму работы водопроводных и канализационных сетей;

Контроль износа оборудования, осуществляется при выполнении ежегодных планово-профилактических осмотров и ремонтов оборудования, а также сравнением фактических рабочих характеристик насосов с исходными или каталожными характеристиками.

Для снятия фактических характеристик должна быть обеспечена возможность постоянного или периодического поагрегатного измерения водоподачи и мощности насосных агрегатов.

Для эффективного регулирования режимов работы должны быть заблаговременно разработаны режимные карты и типовые графики, регламентирующие условия применения различных способов регулирования в зависимости от реальных режимов водопотребления.

Агрегат немедленно (аварийно) отключается при:

* несчастном случае (или угрозе его) с человеком, требующем немедленной остановки электродвигателя;
* появлении явного и неустранимого стука и шума в агрегате;
* появлении дыма или огня из двигателя агрегата или его пускорегулирующей аппаратуры; S вибрации сверх допустимых норм, угрожающей целостности агрегата;
* поломке агрегата;
* нагреве подшипников сверх допустимой температуры, указанной в инструкции завода -изготовителя;
* падении давления в маслосистеме.

После аварийного отключения неисправного агрегата вместо него в работу включается резервный агрегат.

На насосных агрегатах должны быть нанесены стрелки, указывающие направления вращения двигателя и механизма (насоса).

На всех механизмах, запорно-регулирующих и пускорегулирующих устройствах должны быть нанесены надписи, номера и знаки, указывающие, к какому агрегату или механизму они относятся, а также надписи "пуск" и "стоп".

Вращающиеся части агрегатов и механизмов (шкивы, муфты и проч.) должны быть закрыты ограждениями, снятие которых во время работы запрещается.

Агрегаты, находящиеся в резерве, должны быть постоянно готовы к немедленному пуску, периодически осматриваться и опробоваться по утвержденному графику.

Вибрация агрегатов, измеренная на каждом подшипнике, не должна превышать значений, указанных в заводской документации.

**3.9. ПОКВАРТИРНОЕ ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.**

Обеспечение горячей водой осуществляется посредством газового двухконтурного котла, который согласно техническим характеристикам завода изготовителя обеспечивает 11,7 л/мин горячей воды с ∆ t=30о С.

**Рекомендации по эксплуатации.**

Собственники помещений (квартир) обязаны:

* 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 пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
* при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

**Внимание:**

* 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 твёрдые предметы;
* не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
* не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

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

**3.10. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ТРУБ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**

Магистрали систем водоотведения (хозяйственно - бытовой канализации) выполнены из полипропиленовых раструбных канализационных труб по ТУ 4926-005-41989945-97, выпуска из здания - из ПВХ, раструбные трубы, стояки и подводки - из канализационных полипропиленовых труб ТУ 4926-002-88742502-00.

Магистрали систем ливневой канализации жилого комплекса выполнены:

- выпуска из здания - НПВХ труб по ТУ 2248-005-35313675-2009;

- стояки - из напорных НПВХ труб на клеевом соединении по ГОСТ Р 51613-2000;

- горизонтальные участки – трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91\*.

УК должна обеспечивать**:**

* проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов;
* устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания при некачественном монтаже санитарно-технических систем, срывов гидравлических затворов, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки;
* предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;
* следует обеспечить наличие крышек на ревизиях и пробок на прочистках, герметичность трубопроводов канализации и их раструбных соединений, обеспечить прочистку трапов в мусорокамерах, не допуская их засора. В случае появления запаха канализации в помещениях квартир следует проверить наличие засора в трубопроводах вытяжной части стояка, а в зимний период - наличие обмерзания верхней части вытяжки стояка. Профилактическую прочистку подводок (в помещениях общего пользования) и стояков канализации следует производить 2 раза в год.

**3.11. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ.**

В соответствии со *СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания* (*СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям)*, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

В состав оборудования систем вентиляции входит следующее электромеханическое оборудование, подлежащее техническому обслуживанию:

* приточно-вытяжные установки;
* противопожарные клапаны.

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

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через специальные устройства (установленный в квартирах приточный клапан КИВ-125). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

**Внимание!**

*Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков.*

*Для возможности циркуляции воздуха и обеспечения требуемого воздухообмена двери в помещении ванных комнат и туалетов установлены с зазором 20 мм по низу дверного полотна.*

*Пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка.*

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

*Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции. Запрещается перестраивать вентиляционные каналы, а также их использование как несущей конструкции для крепления какого-либо оборудования или мебели.*

**3.12. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ**

Для обеспечения жилых помещений (квартир) теплом, предусмотрена поквартирная система отопления, посредством газового двухконтурного турбированного котла марки «Polykraft Alpine24F», располагаемого в помещение кухни.

Система отопления выполнена из полимерных труб РРR армированных алюминием или стекловолокном, двухтрубная с скрытой разводкой магистралей в конструкции стяжки. Трубы изолированы гофрированной трубой или термоизоляцией. Разводка труб выполнена согласно проекту, прилагается исполнительная схема.

В качестве нагревательных приборов в жилых помещениях предусмотрены стальные панельные радиаторы конвекторного типа. На подводках к отопительным приборам установлены ручные радиаторные краны.

**Рекомендации по** **эксплуатации:**

Рекомендации по эксплуатации газового двухконтурного котла описаны в паспорте котла, который предоставлен каждому собственнику.

Необходимо обратить внимание, что первый пуск и дальнейшее гарантийное и после гарантийное обслуживание производит сервисный центр, с которым заключен договор на сервисное обслуживание.

Все вопросы, связанные с работой котла, рассматриваются исключительно сервисным центром.

Первый пуск котла является платным, сумма согласно прейскуранту сервисного центра, оплачивается собственником.

Для корректной работы котла и защиты от перепадов напряжения сервисный центр требует установку стабилизатора напряжения, который приобретается собственником помещения самостоятельно.

Гарантия на газовое оборудование составляет два года с момента первого пуска при условии проведения годового технического обслуживания.

* ***перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли***;
* **не допускается** закрывать радиаторы пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

**3.13. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ**

**ВНИМАНИЕ!!!**

**Рекомендации по содержанию и ремонту системы газоснабжения.**

**Пользователь *обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения,*** а также немедленно сообщать газоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учёта газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту.

Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения **производится специализированными организациями.**

***Самопроизвольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается***. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

***Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или отдельных квартирах и помещениях*** **не допускается** при:

* наличие разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;
* отсутствие или нарушение тяги в вентиляционных каналах, требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;
* наличие запаха газа.

О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети, необходимо срочно сообщить аварийной службе эксплуатационной организации газораспределительных систем по телефону. Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнём, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

При обнаружении запаха газа в квартире запрещается пользоваться открытым огнём, курить, включать и выключать электроосвещение.

Ремонт вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию многоквартирного дома.

Проверка и прочистка вентиляционных каналов должна оформляться актами.

**Самовольные ремонты, переделки и наращивание вентиляционных каналов не допускаются.**

После каждого ремонта вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

**3.14. ЛИФТЫ**

**Лифт** - стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали **не более 15°.**

Установлены лифты «Карачаровского механического завода» без машинного отделения, тип – 4П-0511БМ КП (Е30), грузоподъемностью 525 кг, 10 остановок**.**

**Внимание:**

* **не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.**

Правила пользования лифтом и рекомендации по его эксплуатации:

* + Для вызова кабины нажмите кнопку вызывного аппарата. Если вызов принят, кнопка остаётся в нажатом положении или «СВЕТИТСЯ».
	+ После автоматического открывания дверей убедитесь, что кабина находится перед вами.
	+ Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного вам этажа, двери закроются автоматически, и кабина придёт в движение. Если двери закрылись после нажатия кнопки нужного этажа, а кабина не пришла в движение, для открытия дверей нажмите кнопку этажа, на котором находится кабина, или кнопку «СТОП» (при её наличии), или кнопку «ДВЕРИ», при этом двери автоматически откроются для выхода.
	+ При перевозке ребёнка в коляске: возьмите его на руки, войдите в кабину, а потом ввезите коляску. При выходе сначала вывезите коляску, а затем выходите сами с ребёнком на руках.
	+ При поездке взрослых с детьми первыми в кабину лифта должны входить взрослые, а затем дети. При выходе первыми выходят дети.
	+ Для вызова технического персонала нажмите кнопку «ВЫЗОВ» (удерживая в течение 2 сек.), сообщите необходимую информацию диспетчеру и выполняйте его указания.
	+ Кнопка «СТОП» (в случае её наличия) служит для экстренной остановки кабины.
	+ Кнопка «ДВЕРИ» (в случае её наличия) служит для открывания и удержания двери в открытом состоянии.
	+ При движении вниз кабина лифта может останавливаться на промежуточных этажах для посадки других пассажиров.
	+ При поездке с собаками, входя и выходя из кабины, держите их за ошейник.
	+ Перевозка крупногабаритных грузов допускается только в присутствии обслуживающего персонала.

**Внимание!**

При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из неё — **ЭТО ОПАСНО**.

Нажмите кнопку «ВЫЗОВ» (удерживая в течение 2 сек.) и сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* + Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
	+ Перевозить в кабине легковоспламеняющиеся жидкости, горючие материалы.
	+ Курить в кабине.
	+ Пытаться открыть двери лифта вручную и при движении.
	+ Препятствовать закрытию дверей.
	+ Проникать в шахту и приямок лифта.
	+ Пользоваться неисправным лифтом.

**3.15. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И ПОЖАРОТУШЕНИЯ.**

С момента ввода в эксплуатацию должно быть организовано проведение технического обслуживания (ТО) и ремонта систем пожаротушения и противопожарной сигнализации. ТО представляет собой комплекс операций по поддержанию работоспособности установки в соответствии с проектной документацией. Ремонт (Р) - это комплекс операций по восстановлению работоспособности (ресурса) установки и/или отдельных ее элементов, который выполняется в соответствие НТД.

ТО установки после сдачи в эксплуатацию должно проводиться в объеме и в сроки, установленные специальными графиками, в соответствии с технической документацией на ее элементы, но не реже одного раза в квартал.

Порядок содержания установок пожаротушения и сигнализации регламентирован ППБ 01-98, РД 25.964-90.

**Регламент технического обслуживания установок водяного пожаротушения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Перечень работ** | **Периодичность** **обслуживания** |
| Внешний осмотр составных частей установки на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи, прочность крепления, наличие пломб и т.п. | 1 раз в месяц |
| Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры  | 1 раз в месяц |
| Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный | 1 раз в месяц |
| Проверка работоспособности составных частей установки | 1 раз в месяц |
| Профилактические работы | 1 раз в месяц |
| Проверка работоспособности установки в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах | 1 раз в месяц |
| Промывка трубопроводов и смена воды в установке и резервуарах | 1 раз в год |
| Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |
| Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления | 1 раз в год |
| Измерение сопротивления изоляции электрических цепей | 1 раз в 3 года |
| Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность | 1 раз в 3,5 года |
| Техническое освидетельствование составных частей установки, работающих под давлением | В соответствии с нормами Ростехнадзора |

**Регламент технического обслуживания установок пожарной сигнализации**

|  |  |
| --- | --- |
| **Перечень работ** | **Периодичность обслуживания** |
| Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д. | ежеквартально |
| Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе | то же |
| Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный | то же |
| Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.) | то же |
| Профилактические работы | то же |
| Проверка работоспособности системы | то же |
| Метрологическая проверка КИП | ежегодно |
| Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления | ежегодно |
| Измерение сопротивления изоляции электрических цепей | 1 раз в 3 года |

**3.16. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

**Малые архитектурные формы.**

Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. Старые рейки очищают от краски, металлические детали - от ржавчины и старой краски, затем их моют с применением моющего состава и протирают тряпкой насухо. Высохшие конструкции равномерно окрашивают с помощью пистолета-распылителя; металлические поверхности красят вручную. Работы производят согласно плана работ летнего периода.

Цветочные вазы и урны весной моют снаружи (урны и внутри), очищают от старого покрытия, красят вручную или с помощью пистолета-распылителя компрессорной установки. Затем расставляют на места.

Для содержания цветочных ваз и урн постоянно в хорошем внешнем и санитарно-гигиеническом состоянии необходимо: вовремя убирать все сломанные или ремонтировать частично поврежденные урны и вазы; протирать внешние стенки влажной тряпкой с удалением подтеков и грязи; собирать и удалять случайный мусор, отцветшие соцветия и цветы, засохшие листья.

В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств.

Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии, все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой. Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.

**3.17. ЭЛЕМЕНТЫ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.**

Благоустройство территории, в т.ч. высадка деревьев была произведена в соответствии с планом озеленения. Не допускается:

* самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов;
* стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением;
* складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов;
* касание деревьев токоведущих проводов;
* закрывание деревьями номерных указателей домов;
* касание ветвей стен дома;
* пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего согласования;
* прикреплять к деревьям рекламные щиты;
* сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
* не допускать вытаптывания газонов;
* разжигать костры;
* сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;
* применять чистый торф в качестве растительного грунта;
* наносить деревьям механические повреждения.
* Обеспечение сохранности зеленых насаждений:
* в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов;
* осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов;
* в осенний и весенний период выполнять санитарную и формующую обрезку декоративных кустарников, живых изгородей и деревьев;
* осуществлять уход за газоном (аэрация, мульчирование почвы, внесение минеральных удобрений, восстановление изреженных участков);
* при достижении высоты травяного покрова 10-12 см. производить стрижку газонов на высоту травы от 3 до 5 см.;
* вывоз скошенной травы осуществлять в течении трех дней с момента скашивания газона;
* новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, со строгим соблюдением агротехнических условий;
* организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).

О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

**3.18. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕМЕНТОВ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **№****п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Рекомендации по подготовке объектов (элементов) к сезонной эксплуатации, видам, объемам, порядку и последовательности осуществления работ** | **Рекомендации к квалификации****лиц** |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | 1. | Придомовая территория | Очистка придомовой территории от мусора, грязи, листьев;окраска малых архитектурных форм. | Дворник,малярстроительный 2-3 разр. |
|  | 2. | Отмостка | Восстановление поврежденных участков покрытия отмостки. | Каменщик |
|  | 3. | Помещения подземной парковки | Ликвидация причин появления конденсата, плесени на стенах; очистка приямков;заделка мест прохождения коммуникаций через стены, перегородки | Подсобныйрабочий,каменщик |
|  | 4. | Фасады | Восстановление оконных отливов; восстановление штукатурки; окраска | Кровельщик,облицовщик-мозаичник |
|  | 5. | Окна и двери | Восстановление остекления оконных и дверных переплетов;восстановление герметизирующих прокладок; замена или ремонт доводчиков; замена или ремонт оконных и дверных приборов;замена пришедших в негодность оконных, дверных заполнений; укрепление дверных коробок; утепление негерметичных мест сопряжения наружных оконных и дверных коробок со стенами, ремонт штукатурки откосов. | Монтажник,облицовщик |
|  | 6. | Кровли | Очистка кровли от мусора; постановка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов, ржавых пятен. | Подсобныйрабочий,кровельщик |
|  | 7. | Водостоки | Восстановление примыканий к кровельному покрытию. |
| 8. | Теплогенераторные | Сварка свищей, устранение утечек; промывка теплообменника; проверка насосов, КИП, регулирующей арматуры и приведение их в исправное состояние;восстановление теплоизоляции; прочистка фильтров;окраска трубопроводов, запорной арматуры, нанесение маркировки. | слесарь-сантехник |
| 9. | Системаотопления | Сварка свищей, устранение утечек, хомутов; восстановление теплоизоляции; прочистка фильтров;проверка состояния приборов отопления в помещениях общего пользования; проверка запорной, регулирующей арматуры, приведение ее в исправное состояние; герметизация вводов | слесарь-сантехник |
| 10. | Система ГВС | Сварка свищей, устранение утечек, хомутов; восстановление теплоизоляции; проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние | слесарь-сантехник |
| 11. | Система ХВС | Сварка свищей, устранение утечек, хомутов;* прочистка фильтров
* восстановление теплоизоляции; проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние
* отключение наружных поливочных кранов;
* герметизация вводов
 | слесарь-сантехник |
| 12. | Системы канализации, удаления воды из приямков | * Устранение утечек;
* герметизация выпусков; проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние
 | слесарь- сантехник 3-5 разрядов. |

**4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

***Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:***

* содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и 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 прочего имущества в специально отведённых местах;
* своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

**Общие рекомендации:**

* если на лоджиях 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, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
* содержание собак и кошек в отдельных квартирах ***допускается***, **при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается**;
* граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

**Внимание:**

* *не допускается размещать на лоджиях тяжёлые предметы;*
* *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 дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию, располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);*
* *не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;*
* *не допускается выполнение в помещении (квартире) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.*
* *не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях (квартирах), так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;*
* *запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;*
* *повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.*

**4.1. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ УБОРКИ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

**4.1.1.** **Уборка лестничных клеток**.

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, подоконников, перил, оконных и лифтовых ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье кабин и лифтов. Уборка лестничных клеток, начиная с верхнего этажа, должна производиться после окончания работ по уборке кабин лифтов, клапанов мусоропроводов. При подметании лестничных маршей и площадок мусор собирают в специальную тару и транспортируют в установленное место. Лестницы перед мытьем нужно тщательно подмести, так как на площадках и ступеньках могут быть мелкие стекла, гвозди, иголки и т.д., которыми можно нанести травму рукам. Ведро с водой при мытье ставят на верхнюю ступеньку.

Периодичность работ:

* Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей - ежедневно;
* Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей - 1 раз в месяц;
* Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа - 2 раза в неделю;
* Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа - 1 раз в месяц
* Мытье пола кабины лифта - ежедневно;
* Влажная протирка подоконников, отопительных приборов - 1 раз в неделю;
* Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта - 2 раза в месяц;
* Обметание пыли с потолков, мытье окон - 1 раз в год.

**4.1.2. Уборка территории**

Уборка тротуаров и дворовых территорий производится вручную или тротуароуборочными, подметально-уборочными и поливомоечными машинами. Места, недоступные для машин, убираются вручную до начала работы этих машин.

Уборка тротуаров и дворовых территорий подразделяется на летнюю и зимнюю.

Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий вручную или с помощью спецмашин, уход за газонами, очистку урн от мусора.

Уборка производится в основном в поздние вечерние или ранние утренние часы, когда количество пешеходов незначительно. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотковой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпку наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований, очистку урн от мусора. Неуплотненный, свежевыпавший снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка.

При ручной уборке снег с усовершенствованных покрытий убирается полностью - "под скребок", с неусовершенствованных покрытий и с территорий без покрытий снег убирается не полностью - "под движок", при этом оставляется слой снега для его последующего уплотнения.

При механизированной уборке машинами снег высотой до 2 см убирается щеткой, при большей высоте снега – плугом и щеткой. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотковую полосу, а во дворах – к местам складирования. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в валы или кучи, расположенные параллельно бортовому камню, или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей, или вывозить автотранспортом. Погрузка снега на автотранспорт производится с помощью снегопогрузчиков или вручную.

Участки территории, покрытые уплотненным снегом или льдом, убираются при помощи машин со скалывающим устройством или вручную. Удаление скола производится одновременно со скалыванием или немедленно после него с помощью спецмашин или вручную.

Для удаления отдельных образований льда толщиной до 2 см производится предварительная обработка этих образований хлоридами.

При гололеде производится посыпка территорий песком. Для посыпки применяется крупнозернистый и среднезернистый речной песок, не содержащий камней и глинистых включений. Песок предварительно просеивается через сито с отверстиями диаметром 5 мм.

**5. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

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

Переустройство жилого и нежилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт. Перепланировка жилого и нежилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт.

Для предоставления муниципальной услуги о переустройстве и (или) перепланировке нужно подать в Администрацию г. Симферополя заявление по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» с приложением документов, указанных в п. 2.8. регламента по предоставлению муниципальной услуги «Прием заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения», утвержденного Постановлением Администрации г. Симферополя «02» июня 2015 № 36.

**Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):**

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

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

**Лица, *виновные в нарушении изложенного в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах*, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.**

**6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**Гарантийный срок эксплуатации объекта долевого строительства *(устранение конструктивных недостатков)* составляет 5 лет со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию *(*гарантийные сроки приведены в Приложении №1 к настоящему паспорту**).

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий **составляет 2 (два) года** **со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.**

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков **составляет** **1 (один) год** **со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию** (***при условии выполнения собственником помещения плановых работ по техническому облуживанию окон***).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии **составляет** **1 год со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.**

***Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящего паспорта на помещение, а так же действий третьих лиц.***

**По вопросам обеспечения гарантийных обязательств просьба обращаться к Застройщику ООО «НАФТАЮГ» через управляющую организацию ООО «Монолит Комфорт».**

**Гарантийные сроки по видам работ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды работ** | **Гарантийный срок** |
| **Работа** | **Материалы** |
| Монтажные работы | 5 | 5 |
| Гидроизоляционный ковёр кровли | 5 | 5 |
| Отделка фасада | 3 | 3 |
| Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников и т.д.) | 2 | 2 |
| Отделка (поклейка обоев) | 1 | 2 |
| Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование: индивидуальные приборы учёта, смесители), умывальники, раковины) ванны) | 1 | 1 |
| Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка) | 1 | - |
| Пластиковые окна, балконные двери | 2 | 2 |
| Остекление лоджий (роллы) | 2 | 2 |
| Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов | 2 | 2 |
| Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода) | 2 | 2 |
| Электросчетчики | 2 | 5 |
| Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации,электроснабжения и связи жилого лома | 2 | 2 |
| Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации | 2 | 2 |
| Элементы благоустройства | 2 | 2 |
| МАФы (малые архитектурные формы) | 2 | 2 |

**7. СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕМЕНТОВ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование конструкции** | **Срок службы и эксплуатации конструкции** |
| Фундаменты | 60 лет |
| Перекрытия | 80 лет |
| Утепляющий минераловатный слой чердачных перекрытий | 15 лет |
| Лестницы | 60 лет |
| Балконы, лоджии | 80 лет |
| Ограждения балконов металлические | 40 лет |
| Крыльца | 20 лет |
| Покрытия кровли | 10 лет |
| Открытая система водоотвода по фасаду и внутренние водостоки | 10 лет |
| Перегородки | 75 лет |
| Оконные и балконные заполнения | 30-40 лет |
| Дверные заполнения | 10 лет |
| Вентиляционные каналы и шахты | 20-30 лет |
| Центральное отопление | 30-40 лет |
| Холодное и горячее водоснабжение, канализация | 20-30 лет |
| Электрические сети | 15-20 лет |
| Мусоропроводы (все устройства) | 10-30 лет |

**Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер****п/п** | **Наименование оборудования <\*>** | **Рекомендуемый срок службы и эксплуатации оборудования, лет** | **Примечание** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Водопровод холодной воды |  | Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88(р) |
| 1.1. | Трубы оцинкованные | 30 |
| 1.2. | Водомерные узлы | 10 |
| 1.3. | Вентили латунные | 20 |
| 1.4. | Смесители | 15 |
| 1.5. | Теплоизоляция | 10 |
| 2. | Канализация |  |
| 2.1. | Трубы чугунные | 40 |
| 2.2. | Трубы ПВХ | 60 |
| 2.3. | Трубы чугунные (выпуск) | 40 |
| 2.4. | Унитазы, смывные бачки | 20 |
| 2.5. | Умывальники | 20 |
| 3. | Водопровод горячей воды |  |
| 3.1. | Трубы оцинкованные | 20 |
| 3.2. | Вентили латунные | 15 |
| 3.3. | Теплообменники | 10 |
| 3.4. | Теплоизоляция | 10 |
| 4. | Отопление |  |
| 4.1. | Конвекторы | 30 |
| 4.2. | Трубопроводы (стояки) | 30 |
| 4.3. | Трубопроводы(магистрали) | 20 |
| 4.4. | Теплоизоляция | 10 |
| 5. | Внутренний водосток |  |
| 5.1. | Трубы чугунные | 40 |
| 5.2. | Трубы ПВХ | 60 |
| 6. | Электрооборудование |  | Паспорт |
| 6.1. | ВРУ | 15 |
| 6.2. | ЩУ | 20 |
| 6.3. | ЯБПВУ, ЯРП | 20 |
| 6.4. | ЩС, ЩС ИТП, ЩС-Н, | 15 |
|  | ЩС- ЗД |  |  |
| 6.5. | ЩЭ этажный | 20 |  |
| 6.6. | Кабель ВВГнг, ВбБШв, ПВС3 | 20 |  |
| 6.7. | Светильники | 10 |  |
| 6.8. | Выключатели, розетки | 10 |  |
| 6.9. | Прибор учета | Согласно паспортных данных завода-изготовителя |  |
| электроэнергии |  |
| 6.10. | Молниеприёмник | 25 |  |
| 6.11. | Токоотвод | 25 |  |
| 6.12. | Светильник дворового | 10 |  |
| освещения |  |
| 7. | Лифты | 25 | Паспорт лифта |

**8. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО - СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Перед началом ремонтных работ вышеперечисленные правила доводятся до сведения собственников квартир, помещений.

2. В специальном журнале ставится пометка о том, что владелец квартиры и привлеченные им строительные работники с Правилами проведения ремонтных работ ознакомлены.

**В случае несоблюдения требований настоящих Правил, ремонтные работы могут быть запрещены.**

3. Время проведения ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

Будни-с 09.00 до 18.00 часов (перерыв с 13.00 до 15.00);

4. **В выходные и праздничные дни проведение ремонтных работ, сопровождаемых шумом, ЗАПРЕЩЕНО.**

5. **Завоз материалов на объект возможен с 08.00 до 20.00, на любом транспорте.**

Время разгрузки: - грузовая машина не более 2 часов, - легковая машина не более 3 часов. Место общего пользования от лифта или лестничной площадке (по направлению к квартире), до входной двери выстилается ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем оборудования и материалов до своего помещения и впоследствии их вывоз осуществляется строго по отведенной для этого лестнице. Подъем материалов на объект осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и вымыты владельцем квартиры, в которую доставлялись строительные материалы.

6. **Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах.**

7. 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 и вымыты владельцем квартиры, из которой выносился строительный мусор.

8. Допуск строительных рабочих или собственников квартир в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника управляющей компании.

9. **При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

* мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
* мероприятия, влияющие 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.).
* применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.
* изменение размеров, [цвета](http://florist.ru/%22%20%5Cl%20%22_blank) и конфигурации оконных заполнений
* использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
* загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами 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 вызову в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
* установка наружных блоков кондиционеров в местах, не предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения
* отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.
* снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.
* совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освежения.
* использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.
* хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены.
* складирование строительного мусора возле входа в подъезд.

10. **При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

10.1 Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.

10.2 Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием управляющей компании с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.

10.3 Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

10.4 Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчерской службой (сантехником ТСЖ) за 24 часа до начала производства работ.

11. Владелец обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) по нормам.

12. Строительные рабочие, привлекаемые к ремонту квартир обязаны иметь (чистую) спецодежду.

13**. Сотрудникам подрядных организаций, производящих ремонтные работы, запрещено пользоваться пассажирским лифтом.**

14. Во время производства работ должен быть обеспечен периодический доступ сотрудников управляющей компании в квартиры, в которых производятся строительные работы для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации. В случае нарушения сотрудниками управляющей компании выписывается предписание на устранение установленных замечаний.

15. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудования и материалы.

16. Переустройство и перепланировка жилого помещения производится в установленном законодательством порядке, при этом владелец жилого помещение письменно уведомляет Управляющую компанию о совершении данных действий.

(фамилия имя отчество, № помещения)

С Инструкцией ознакомлен:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Фамилия ИО, подпись, дата)

Экземпляр Инструкции получил на руки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Фамилия ИО, подпись, дата)