**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации многоквартирного жилого дома (по**

**эксплуатации квартир (помещений), расположенного по адресу**

**(адрес почтовый):**

|  |
| --- |
| ***Республика Крым, г. Симферополь, ул. Луговая, земельный участок 6*** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **ООО «ВАЕНГА-21 ВЕК»** |
| **Генеральный подрядчик** | **ООО «ДК Монолит»** |
| **Управляющая компания** | **ООО «Монолит Комфорт»** |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Часть I. Общие положения** | **3** |
| **Раздел 1**. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирных домов жилого комплекса | **3** |
| Подраздел 1.1. Сведения о застройщике | **3** |
| Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках жилого комплекса | **3** |
| Подраздел 1.3. Сведения о генеральном подрядчике строительства | **4** |
| Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома | **4** |
| Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома | **4** |
| **Раздел 2.** Перечень объектов (элементов) общего имущества в жилом комплексе. | **5** |
| Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования | **5** |
| Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирных домов жилого комплекса | **6** |
| Подраздел 2.3. Перечень ограждающих конструкций заполнения проёмов многоквартирных домов жилого комплекса | **6** |
| Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирных домов жилого комплекса | **6** |
|  |  |
| [**Часть II. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в**](#bookmark21)[**многоквартирных домах жилого комплекса. Рекомендуемые сроки обслуживания объектов**](#bookmark21) **(элементов здания) общего имущества** | **9** |
| **Раздел 3**. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах жилого комплекса | **11** |
| Подраздел 3.1. Вентиляция | **10** |
| Подраздел 3.2. Оконные блоки | **11** |
| Подраздел 3.3. Электроснабжение | **14** |
| Подраздел 3.4. Мероприятия по охране окружающей среды | **16** |
| Подраздел 3.5. Газоснабжение | **16** |
| Подраздел 3.6. Водоснабжение | **17** |
| Подраздел 3.7. Водоотведение | **18** |
| Подраздел 3.8. Отопление | **18** |
| Подраздел 3.9. Кондиционирование | **19** |
| Подраздел 3.10. Лифты | **19** |
| [Подраздел 3.11.](#bookmark61) Пожарная безопасность | **19** |
| Подраздел 3.12. Общее имущество в многоквартирном доме | **20** |
| Подраздел 3.13. Переоборудование и перепланировка квартир | **20** |
| Подраздел 3.14. Инструкция по технике безопасности | **21** |
| **Раздел 4.** Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов здания) общего имущества в многоквартирном доме | **23** |
| Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома | **23** |
| Подраздел 4.2. Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома | **24** |
| **Часть III. Приложения.** | **26** |

**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 2.1.2.2645-10 Требования к содержанию жилых помещений и помещений общественного назначения.
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».

**ЧАСТЬ I.**

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящая инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для **Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме с целью его 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 договором.

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

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

В соответствии с **РЭЖФ-99-03** обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

**Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать**:

* выезд специалистов на место ***не позднее 30 минут*** после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приёме заявки);
* принятие мер по немедленной локализации аварии;
* проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

***Раздел 1.* Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирных домов жилого комплекса.**

***Подраздел 1.1. Сведения о застройщике***

|  |  |
| --- | --- |
| **Организационно-правовая форма и фирменное наименование** | Общество с ограниченной ответственностью «ВАЕНГА-21 ВЕК (ООО «ВАЕНГА-21 ВЕК) |
| Свидетельство о государственной регистрации | от 17.07.2017 года. (за государственным регистрационным номером ГРН 2179102251062)  2179102251062 |
| ИНН/КПП  ОГРН | ИНН: 9102063687/КПП: 910201001/ОГРН: 1149102169468 |
| Контактная информация |  |
| Фактический адрес |  |
| Юридический адрес | 295022, Крым Респ, Симферополь г, Бородина ул, дом № 18-Д, офис 312 |

***Подраздел 1.2.* *Сведения о проектировщике*.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Организационно-правовая форма и фирменное наименование** | ООО «Монолит проект» |
| Свидетельство о государственной регистрации |  |
| ИНН/КПП  ОГРН | 9102063743 / 910201001/ 1149102169710 |
| Контактная информация |  |
| Фактический адрес |  |
| Юридический адрес | 295033, Крым Респ., Симферополь г, ул. Луговая, д. 6Н/2А офис 5 |

***Подраздел 1.3.* *Сведения о генеральном подрядчике строительства:***

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и фирменное наименование | ООО «ДК «Монолит» |
| Свидетельство о государственной регистрации | Серия 91 № 000026497 от 05 января 2015 года. |
| ИНН/ КПП/ ОГРН | 9102063415/ 910201001/ 1149102169930 |
| Контактная информация |  |
| Фактический адрес |  |
| Юридический адрес | 295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, 18-Д, офис 211. |

***Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома:***

|  |  |
| --- | --- |
| Сведения о разрешении на строительство (кем выдано, дата выдачи, номер): | Декларация о начале выполнения строительных работ, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым 03.04.2018г. № РК08318017968 |
| Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (кем выдано, дата выдачи, номер): | РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию, выданное Службой государственного строительного надзора Республики Крым 31.8.2020 № 91-RU 93308000-017968-2020 |
| 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): | Договор аренды земельного участка № 288н/22 от 11.08.2017г. Зарегистрирован в ЕГРН 22.08.2017г № 90:22:010216:305 – 90/090/2017-2;3 |

***Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома:***

**Дом** состоит из двух 9- этажных секций с техническим чердаком (помещение на отм. + 27.000) и подвалом под всем домом. В подвале размещены кладовые и технические помещения (ИТП, водомерный узел, электрощитовая). ИТП и водомерный узел. На 1-м этаже располагается: входной вестибюль, лифтовой холл, помещения общественного назначения. Подвал отделен от 1-го этажа противопожарным перекрытием и имеет отдельные выходы наружу.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Сведения** |
| 1. | Почтовый адрес | **Ул. Луговая, земельный участок 6** |
| 2. | Строительный адрес | Республика Крым, г. Симферополь, ул. Луговая, земельный участок 6. Секция Л-18. |
| 3. | Кадастровый номер земельного участка | 90:22:010216:305 |
| 4. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | 8419 м2 |
| 5.1 | Площадь застройки (Секция) 18Л | 325,9 м2 |
| 6. | Тип постройки | Многоквартирный жилой дом |
| 7. | Год постройки | 2019г. |
| 8. | Количество домов | 1 |
| 9. | Количество секций в корпусе | 4 |
| 10 | Высота здания | 30,3 м |
| 11. | Количество подъездов | 1 |
| 12.1 | Количество квартир | 45 |
| 13.1 | Площадь квартир | - |
| 13.2 | Жилая площадь квартир | 861,3 м2 |
| 13.3 | Общая площадь квартир | 1841,4 м2 |
| 13.4 | Общая площадь коммерческих помещений | 197,8 м2 |
| 14. | Площадь помещений общего пользования (хозяйственных помещений | 321,6 м2 |
| 15.1 | Строительный объём здания/в т.ч. подземной части. | 9960,0 м2 |
| 16. | Площадь покрытий / площадь озеленения | ----- м2 |

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

**Раздел 2. Перечень объектов (элементов) общего имущества в жилом**

**комплексе.**

***Подраздел 2.1.* Перечень помещений общего пользования**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом** | **Площадь помещения, м2** | **Перечень инженерных коммуникаций в помещении** |
| **1** | **3** | **4** | **5** |
|  | **цокольный этаж:** | 25,3 | Осветительная сеть |
|  | **1 этаж:** |  |  |
|  | тамбур | 1,9 | Осветительная сеть |
|  | лестничная клетка | 7,3 | Осветительная сеть |
|  | лифтовая шахта | 4,1 | Осветительная сеть |
|  | коридор | 20,7 | Осветительная сеть |
|  | мусорокамера | 1,9 | Осветительная сеть |
|  | **2-9 этаж:** |  |  |
|  | лестничная клетка | 11,4 | Осветительная сеть |
|  | коридор | 20,7 | Осветительная сеть |

***Подраздел 2.2.* *Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирных домов жилого комплекса***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование**  **конструкции** | **Место расположения** | **Материалы отделки, облицовки конструкций** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундаментная плита | Подвал | Монолитный железобетон |
| 2. | Стены цокольного этажа | Подвал | Стены из монолитного железобетона |
| 3. | Наружные стены | Каркас здания | Несущие стены-блоки стеновые из природного камня, пазовые, по ТУ 21 УССР 475, марки М100 (1-9 эт.) на цементно-песчаном растворе М50, толщиной 400 мм (для устройства наружных стен).  Плиты минераловатные толщиной 50 мм по ГОСТ 9573-2012.  Декоративная штукатурка. |
| 4. | Плиты перекрытия | Каркас здания | Монолитный железобетон |
| 5. | Внутренние стены и Перегородки | Внутреннее пространство | Межквартирные и смежные с коридором h=200мм, межкомнатные h=100мм – армированная кладка из газобетона D-500 на клеевом растворе. |

***Подраздел 2.3. Перечень ограждающих конструкций заполнения проёмов многоквартирных домов жилого комплекса.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование**  **конструкции** | **Место**  **расположения** | **Материалы отделки, облицовки конструкций** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Оконные блоки и балконные двери | Ограждающие конструкции | Профиль ПВХ «Рехау» 4-х камерный, цвет белый. Стеклопакет однокамерный 4М1-16- 4M1 по ГОСТ 30674-99 |
| 2. | Входные, подъездные двери | Ограждающие конструкции | Металлические двери из алюминиевых профилей с доводчиками |
| 3. | Тамбурные двери | Внутренние стены | Металлические двери с доводчиками |
| 4. | Квартирные  двери | Внутренние стены | Металлические глухие с усиленной коробкой |

***Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений***

***многоквартирного дома жилого комплекса***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 грубая очистка воды. Диаметр водопровода 2х100мм (двойной ввод) предусмотрен общим. Напор обеспечивается повысительными насосами расположенными в помещении насосной цокольного этажа здания. |
| 2. | Система  Горячего 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 Navien Deluxe | | 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, вент. шахты квартир, кровля. | Обеспечивает естественную вытяжную вентиляцию в жилых помещениях, МОП, электрощитовых, машинных помещениях лифтов. | |
| 9. | Система  дымоудаления | Через клапаны системы дымоудаления, установленные в коридоре и лифтовом холле на каждом этаже | Обеспечивает безопасную эвакуацию людей при пожаре | |
| 10. | Система  видеонаблюдения | ---- | ---- | |
| 11. | Система  контроля  доступом | Входные группы в подъезды. | Обеспечивает контроль доступ в квартиры (предусмотрены замочно-переговорные устройства) | |
| 12. | Система  диспетчериза­ции | ИТП, электрощитовая, водомернуй узел | Обеспечивает автоматический учет потребления воды, электричества, тепла и работы лифт. оборудования, пожарногй сигнализации | |
| 13. | Телекоммуникационная система | Диспетчерская, кабельная разводка, насосная, подъезды. | Обеспечивает  высокоскоростной доступ к интернету и телевидению | |
| 14. | Система  пожаротушения и  противопожарной  сигнализации | Обеспечивает охранно-пожарной сигнализацией при возникновении пожара. | |
| 15. | Лифтовое  хозяйство | Обеспечивает комфортное и быстрое вертикальное перемещение людей. | |

**Часть II.**

***Рекомендации по пользованию имуществом в многоквартирных домах жилого комплекса.***

**Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире**.

**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.

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

* ***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. Пункт 4, ст. 30 ЖК РФ***
* 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.
* 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:**

* **нe допускается *размещать на лоджиях тяжёлые предметы;***
* **нe допускается *хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;***
* **нe допускается *курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;***
* **нe 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*);***
* **нe допускается** ***на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;***
* **нe 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***.

***1. ВЕНТИЛЯЦИЯ***

В жилых помещениях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через 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* (пункт 2.1 настоящего паспорта).**

***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.***

***2*.** **ОКОННЫЕ БЛОКИ.**

1. **Режимы эксплуатации.**

Изготовитель гарантирует надежную работу конструкций из ПВХ профилей только при соблюдении собственниками помещений требований по эксплуатации изделий, предусмотренных изготовителем, требований ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клеёные строительного назначения» и ГОСТ 30674-99. «Блоки оконные из ПВХ». Показатели влажности и температуры практически не влияют на работоспособность и долговечность изделий из ПВХ профилей, однако, при отклонении от них возможно появление конденсата на изделиях. Во избежание появления конденсата на поверхности оконных конструкций избыточная влажность из помещений удаляется исправной системой вентиляции, осушителями воздуха или «залповым» проветриванием помещений один раз за 4 часа.

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.***

**Рекомендации по эксплуатации.**

**Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей,**

**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 |

**Водоотводящие каналы.**

В вертикальных и горизонтальных профилях фасадных конструкций 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

1. **Уход за фурнитурой встраиваемых ПВХ конструкций (окон, дверей и т.п.).**

Встраиваемые системы из ПВХ оснащаются только качественной фурнитурой. Надежное функционирование фурнитуры оконных конструкций, в большей степени, зависит от регулярного обслуживания и ухода за ними. 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.

1. **Уход за резиновыми уплотнителями встраиваемых 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.

**Меры предосторожности при эксплуатации и уходе за светопрозрачными**

**конструкциями из ПВХ профилей.**

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. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.**

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках установлены этажные щиты типа **ЩЭсВ-1х16-IP31-001**. В щитах установлены вводные автоматические выключатели типа **ВА 47-29 32А.** В квартирах установленыщиты распределительные навесные пластиковые типа **ЩРн-П-24-УХЛЗIP41**. В щитах распределительных установлены счетчики электронного типа **СЕ 101 R5.1 145**, **УЗО 2-х полюсное 63А тип ВД1-63 2Р**, автоматический выключатель типа **ВА 47-29 1-пол 16А**, диф. выключатель 2-х полюсный **20А типа АД-12**, диф. выключатель 2-х полюсный **40А типа АД-12**;(для учёта и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

Дифференциальные выключателя **АД-12 2р** установлены на розеточные сети (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный дифференциальный выключатель **ВД1-632Р** 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 клавиши управления дифференциальным автоматом в положение **«ВКЛ»**.

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 2x1,5 кв. мм (осветительные сети);
* проводомс медными жилами 3x2,5 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.

**3-1. 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.

Заземляющее устройство является общим для повторного защитного заземления и молниезащиты.

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

**ВНИМАНИЕ:**

**Подключение и запуск агрегатов должен производиться квалифицированным персоналом в условиях, отвечающих действующим нормам.**

**3.2. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ**

***Жилая часть дома.***

В жилой части дома выполнено рабочее и аварийное освещение (эвакуационное и освещение безопасности).

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

Пути эвакуации отмечены световыми указателями «Выход» 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.

**3.3. УЧЕТ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ**

Расчетный учет мест общего пользования выполняется счетчиками Меркурий 233. Счетчики установлены в шкафах ВРУ.

Расчетный поквартирный учет электроэнергии осуществляется электронными счетчиками СЕ 101 Счетчики установлены в квартирных щитах, с возможностью опломбирования.

Общее электропотребление коммерческих помещений учитывается трёхфазными счетчиками Меркурий 234, включаемыми через трансформатор тока. Счетчик устанавливается в ВРУ.

**3-4 МОЛНИЕЗАЩИТА И ЗАЗЕМЛЕНИЕ**

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

Молниеприемная сетка выполнена из оцинкованного стального круга диаметром 8мм уложенного непосредственно на кровлю, шаг ячеек не более 10х10м. 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… 25м с вертикальными токоотводами. Вертикальными токоотводами служат стальные полосы, установленные в пилонах здания и соединенные с арматурой каркаса здания. Так же вертикальные токоотводы обвязаны по периметру здания горизонтальным поясом (арматура каркаса здания на каждом этаже).

Молниеприёмная сетка, расположенная на разных уровнях кровли здания соединена при помощи полосовой стали сечением 40х4 мм с токоотводами (арматурным каркасом здания). В качестве естественного заземлителя используется железобетонный фундамент 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.

**3-5 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА**.

Исходные данные по электрическим мощностям жилого дома подробно приведены в рабочей документации (15-17-ЭОМ4). Принципиальная электрическая схема в развернутом виде должна находиться в электрощитовой на видном, доступном месте.

**Наружное (внутридворовое) освещение жилого комплекса.**

Сеть наружного (дворового) освещения выполнена кабелем марки АВБбШв (проложенном в траншее на глубине 0.7 м) от шкафа (ШНО), расположенного электропомещении, подключенного от Ру-0.4 . Светодиодные светильники типа LED установлены на металлических трубных опорах.

**4.** **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

Для утилизации бытовых отходов (отходов потребления) на территории жилого комплекса имеется специализированная площадка с размещенными на ней мусорными контейнерами.

Категорически ЗАПРЕЩЕНО оставлять любой мусор рядом с контейнерами, а также на территории жилого комплекса.

**5. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ.**

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

**Рекомендации по** **эксплуатации:**

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

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

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

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

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

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***;
* **нe допускается** закрывать радиаторы пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

**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.

***6. ВОДОСНАБЖЕНИЕ***

Система хоз.-питьевого холодного водоснабжения- тупиковая. Внутридомовые сети холодного водопровода и сети по коммуникационному коридору от насосной до водомерного узла предусматриваются из полипропиленовых труб. 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 4,0 атм.

На сетях холодного водоснабжения установлены шаровые краны Ду от 15 до 50 мм и клиновая задвижка Ду100 мм.

**Поквартирное горячее водоснабжение и сантехническое оборудование.**

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

**Рекомендации по эксплуатации.**

**Собственники помещений (квартир) обязаны:**

* *нe 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.*

**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.**

***7. ВОДООТВЕДЕНИЕ***

**Внимание:**

* *нe допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты*;
* *нe допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;*
* *нe допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;*
* *нe допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.*

***8. ОТОПЛЕНИЕ***

Обеспечение жилых помещений (квартир) теплом осуществляется от индивидуальных газовых двухконтурных турбированных котлов марки «Navien Deluxe», располагаемых в помещении кухни.

Система отопления выполнена из полипропиленовых труб, двухтрубная с скрытой разводкой магистралей в конструкции стяжки пола. Трубы изолированы гофрированной трубой или термоизоляцией. Разводка труб выполнена согласно проекта.

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

В соответствии с [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/) Собственник не вправе:

- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

- несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

**Рекомендации по** **эксплуатации:**

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

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.

**9. КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ**

Наружный блок кондиционера монтируется строго в установленное проектом место в соответствии со схемой расположения блоков кондиционирования.

Фреоновую трассу кондиционера рекомендуется монтировать внутри квартиры в штробе или в специальном пластиковом коробе. Для удаления конденсата от наружного блока кондиционера отвод капельной трубки производить в дождевой стояк (при возможности).

**10. ЛИФТЫ**

Установлен 1 лифт «Карачаровского механического завода» без машинного отделения грузоподъёмностью 630 кг, 9 остановок и предназначенных для доставки пожарных расчётов. Размер кабины 2100 х 1100 мм. Дверь лифта выполнена огнестойкостью (ЕI60). Размер дверного проёма кабины лифта в свету 900 х 2000 мм.

Лифт №2: заводской номер 062684.

**Внимание:**

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

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляют специализированные организации в соответствии с установленными требованиями и проводится линейными электромеханиками совместно с диспетчерами.

Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

**11. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ**

**1. Противопожарный водопровод**

Внутреннее пожаротушение здания предусмотрено от 2-х пожарных шкафов на каждом этаже (со 2-го по 9-й) и не менее 3-х пожарных шкафов на 1-м этаже.

**2. Система АПС**

Для обеспечения пожаробезопасности в местах общего пользования и жилых помещениях установлены адресные пожарные извещатели.

Для обеспечения безопасной эвакуации людей здание оснащено системой противодымной вентиляции. Дымоудаление осуществляется через клапаны системы дымоудаления, установленные в коридоре и лифтовом холе на каждом этаже.

**Внимание:**

* *Нe 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;*
* *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.*
* *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.*

**12. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

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 электрощиты, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

**13. 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 настоящей инструкции 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.**

1. **ИНСТРУКЦИЯ ПО ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ**

Подключение и запуск агрегатов должен производиться квалифицированным персоналом в условиях, отвечающих действующим нормам, особенно если это касается эксплуатации электрических устройств.

Запрещено включать напряжение сети до подключения агрегата ко всем предохранителям.

Запрещаются ремонтные и наладочные работы без предварительного выключения питания агрегата.

Работа агрегата при открытых инспекционных панелях запрещена.

Лицо, обслуживающее агрегат, осуществляющее ремонт и обслуживание, должно иметь соответствующую квалификацию и допуск согласно правилам и нормам, действующим на территории страны, где оборудование эксплуатируется.

Место расположения агрегата должно быть оснащено необходимым защитным оборудованием, обеспечивающим безопасное обслуживание, а также всеми противопожарными средствами согласно местным действующим нормам и требованиям.

***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 следующие электромеханическое оборудование, подлежащее техническому обслуживанию:

* приточно-вытяжные установки;
* протовопожарные клапаны.

В жилых помещениях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через 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* (пункт 2.1 настоящего паспорта).**

***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.***

**Кондиционирование**

Наружный блок кондиционера рекомендуется монтировать под открывающейся створкой окна. Фреоновую трассу кондиционера рекомендуется монтировать внутри квартиры в штробе или в специальном пластиковом коробе. Для удаления конденсата от наружного блока кондиционера отвод капельной трубки производить в дождевой стояк (при возможности).

**Эксплуатация и обслуживание приточно-вытяжной установки.**

Приводятся только общие указания, касающиеся контрольных осмотров для бесперебойной работы агрегата, принимая во внимание разнообразие внешних условий, особенностей работы и эксплуатации. Далее контрольные осмотры должны быть приспособлены к реально существующим условиям (загрязнение, количество запусков и остановок, нагрузка и т.д.). Обслуживающие лица должны постоянно вести записи в „Журнале осмотров и обслуживания”. Частота регламентных работ и осмотров устанавливается в режиме “нон-стоп” и зависит от степени запыления воздуха, иных условий, влияющих на нормальное функционирование агрегата.

**Воздушные клапаны**

При обнаружении чрезмерного загрязнения и затруднений в работе воздушный клапан следует очистить одним из следующих способов:

* при помощи промышленного пылесоса с мягкой насадкой;
* продувки сжатым воздухом;
* промывки водой под давлением с добавлением моющих средств, не вызывающих коррозию алюминия.

Особое внимание следует обратить на плотность закрытия воздушного клапана, прежде всего со стороны наружного воздуха, в противном случае может произойти замораживание водяного нагревателя.

**Теплообменники**

Минимум раз в четыре месяца следует контролировать состояние загрязнения ребер-ламелей нагревателя. Попадание пыли на поверхность нагревателя приводит к снижению тепловой мощности, а также увеличению падения давления воздуха.

Даже если агрегат оснащен фильтрами, со временем со стороны поступления воздуха на ламелях нагревателя оседает пыль. При обнаружении чрезмерного загрязнения можно произвести очистку одним из следующих способов:

* при помощи промышленного пылесоса с мягкой насадкой со стороны входа воздуха;
* продуванием сжатым воздухом в противоположном направлению движения воздуха, направляя поток параллельно расположению ламелей;
* промыванием водой под давлением с добавлением моющих средств, не вызывающих коррозию алюминия и меди.

Перед началом очистки следует предохранить от загрязнения соседние секции агрегата.

**Блок шумоглушителей**

Блок шумоглушителей имеет кулисы, заполненные негорючей минеральной ватой, погашающей звуковую энергию. Работы по обслуживанию подразумевают проверку загрязнения кулис глушения. При необходимости очистки кулисы можно извлечь одну за другой через открытые инспекционные панели для проверки, предварительно отвернув винты, крепящие их к опорным элементам пола и потолка. Монтаж кулис следует производить в обратной последовательности. Очистку следует проводить при помощи пылесоса или вытирать мокрой тряпкой. В случае серьезных загрязнений можно использовать нейлоновые щетки.

**Вентиляторная группа**

Перед началом любых работ (авария, обслуживание, ремонт) на агрегате, особенно перед открытием инспекционных панелей вентиляторной группы, а также перед снятием панелей с частей, находящихся под напряжением, следует убедиться, что:

* оборудование соответствующим образом отключено от питания;
* рабочее колесо не вращается;
* вентилятор остыл, и температура поверхности не вызовет ожоги;
* двигатель предохранен от случайного запуска.

**Эксплуатация и обслуживание противопожарных клапанов**

При техническом обслуживании клапанов производится:

* внешний осмотр клапана с целью выявления механических повреждений и наличия загрязнений;
* проверка состояния соединений с воздуховодами;
* проверочное срабатывание клапана;
* проверка свободного хода заслонки (после проверочного срабатывания).
* При обнаружении чрезмерного загрязнения и затруднений в работе, клапан следует очистить одним из следующих способов:
* при помощи промышленного пылесоса с мягкой насадкой;
* продувки сжатым воздухом;
* промывки водой под давлением с добавлением моющих средств, не вызывающих коррозию алюминия.

***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 документации. 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.

**Раздел 4. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.**

***Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома.***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование**  **конструкции** | **Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции** |
| 1 | 2 |
| 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 |

Полный перечень сроков службы конструкций и систем жилого здания приведен в прил. 3 ВСН 58-88(р); прил. 2 ВСН 58-88(р).

***Подраздел 4.2. 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 электроэнергии | Согласно паспортных данных завода-изготовителя |  |
| Молниеприёмник |  |
| 6.10. | Токоотвод | 25 |  |
| 6.11. | Светильник дворового освещения | 25 |  |
| 6.12. | Лифты | 10 |  |
| 7. |  | 25 | Паспорт лифта |

**Инструкция по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме составлена в 2-х экземплярах: 1 экземпляр - для Застройщика, 1 экземпляр - для Собственника помещения.**

**Инструкцию по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме получил:**

**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ помещение (квартира) № \_\_\_**

(подпись) Фамилия, Имя, Отчество)

**«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года**

(число) (месяц) (год)

**Приложение №1**

**к паспорту по эксплуатации помещений (квартир)**

**в многоквартирном жилом доме**

**Инструкция по правилам 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 управляющей компанией.**

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, по предварительному согласованию с управляющей компанией. 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/#_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.

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

10.5 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-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.