



# ООО «АРСЕНАЛ»

Российская Федерация, 603010, г. Нижний Новгород, ул. Обухова, д. 45, помещение 3.

ОГРН 1035205780389, ИНН 5262120294, КПП 525701001

Адрес (для почтовых отправлений): 603000, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 32, оф. 110

**ИНСТРУКЦИЯ  
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА  
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИЭОДС)**

**Квартиры №**

**МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**Расположенного по адресу:**

*(указывается адрес размещения объекта)*

**Застройщик: ООО «Арсенал»:**

г. Нижний Новгород

2017год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

- I. Общие положения
2. Сведения о застройщике, сведения о поручителе застройщика
3. Сведения об основных характеристиках многоквартирного дома
4. Гарантийные сроки, сроки службы, сроки годности в отношении объекта долевого строительства, входящих в состав объекта долевого строительства элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов
5. Схемы скрытой электропроводки
6. Места расположения вентиляционных коробов
7. Места расположения оборудования
8. Правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства
9. Правила по содержанию и ремонту инженерных систем
10. Правила по безопасности переоборудования и перепланировки квартир
11. Санитарно-эпидемиологические требования
12. Правила хранения автотранспорта
13. Требования пожарной безопасности .
14. Сведения о передаче и хранении Инструкции
15. Сведения о лицах, передавших и принявших Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

## I. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир и мест общего пользования в жилом доме разработана в соответствии со следующими нормативными актами:

1. Закон Российской Федерации от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»;

2. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" положение часть 1.1. статья 7 и часть 8 и часть 1.1. статья 7 ФЗ-214;

3. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации», Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»;

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ с изменениями на 19.12.2016года, редакция, действующая с 1 января 2017года);

5. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";

6. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.07.2016) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

7. Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "О пожарной безопасности";

8. Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 (ред. от 06.04.2016, с изменениями от 18.08.2016, действующая с марта 2017года) "О противопожарном режиме" (вместе с "Правилами противопожарного режима в Российской Федерации");

9. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";

10. Свод правил СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;

11. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»;

12. Приказ Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30 марта 2015 г. N 365 « Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

13. Постановление Правительства Российской Федерации №1521 от 26 декабря 2014 года «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический

регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 7 декабря 2016года).

14. Приказ Министерства регионального развития РФ от 1 июня 2007 года №45 « Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;

15. Федеральный закон от 03.07.2016 №304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»( с изменениями от 29.06.2016г.)

16. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их эксплуатации.

### **Термины и определения:**

Состав помещений в многоквартирном жилом доме:

Жилищный кодекс РФ .

Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Статья 15. Объекты жилищных прав

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.
2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. статья 16

Статья 16. Виды жилых помещений

1. К жилым помещениям относятся:
  - 1) жилой дом, часть жилого дома;
  - 2) квартира, часть квартиры;
  - 3) комната.
2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.
3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном

помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Под нежилыми помещениями понимаются отдельные строения или их части, не используемые для проживания граждан. Нежилые помещения включают в себя здания, сооружения, нежилые помещения, в том числе встроенно-пристроенные; в соответствии с п. 1.2 Положения о порядке учета и оформления прав на объекты нежилого фонда (здания, сооружения, нежилые помещения) в г. Москве, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 13 августа 1996 года N 689.

Организация (ТСЖ, управляющая организация), привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также собственники помещений, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом, в соответствии с заключенным договором.

Собственники здания или организация (ТСЖ, управляющая организация) 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 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений. Собственник жилых 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.

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников недвижимости) 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. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с п.1.8. Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 « Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

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.

## 2. Сведения о застройщике, сведения о поручителе застройщика

( статья 7 Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ(ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации

Статья 15.3 Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ(ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации)

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью
	«Арсенал»
Номер свидетельства о государственной регистрации: кем выдано,	ОГРН 1035205780389, (Свидетельство серии 52 № 001141564), выдан Инспекцией МНС России по Советскому району г.Н.Новгорода
дата выдачи	14.10.2003 г.
ИНН	5262120294
Контактная информация:	
телефон	(831) 439-50-52
факс	(831) 439-51-07
электронная почта	nnov@zdi.ru
Фактический и юридический адрес:	Юр.адрес: 603010, г.Нижний Новгород, ул. Обухова, д. 45, пом. 3
	Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, Нижегородская область, ул. Белинского, д. 32, пом. П24

### 3. Сведения об основных характеристиках многоквартирного дома

( статья 4 Закона Российской Федерации от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»)

Номер п/п	Наименование	Сведение
1	Почтовый адрес	Н/Д
2	Строительный адрес	г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Деловая (участок № 2 лоты 5,8,9)
3	Кадастровый номер земельного участка	52:18:0060210:2790
4	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	0,671га
5	Кадастровый номер многоквартирного дома	Н/Д
6	Серия	Индивидуальный проект
7	Тип постройки	
8	Реквизиты проекта	
9	Год постройки	2016-2019
10	Количество секций	4
11	Количество этажей (при необходимости по секциям)	10
12	Количество подъездов	4
13	Строительный объем	96004,11
14	Общий строительный объем (куб. м)	96004,11
15	Строительный объем подземной части (куб. м)	
16	Площадь цокольного этажа (кв. м)	
17	Площадь мансарды (кв. м)	
18	Площадь мезонина (кв. м)	0
19	Количество квартир	220
20	Общая площадь квартир (кв. м)	12789,94
21	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:	-
21.1.		
21.2		
22	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м)	-
23	Общая площадь подземного гаража	

24	Класс энергосбережения здания	<b>В</b>
25	Степень огнестойкости здания -	<b>II.</b>
26	Класс конструктивной пожарной опасности здания -	<b>CO.</b>
	<b>Инженерные коммуникации и оборудование</b>	
1	Электроснабжение	Разводка без установки оконечных приборов
2	Водоснабжение холодное, горячее	Стояки, счетчики
3	Водоотведение	Стояк
4	Отопление	Биметаллические приборы отопления, разводка по полу
5	Газоснабжение	Газовая плита
6	Сети связи	В общем стояке
7	Лифты	7
8	Мусоропровод	Нет
	<b>Места общего пользования</b>	
1	Перечень объектов (элементов) общего пользования имущества в многоквартирном доме	Детская площадка, надземная а/стоянка, озеленение, МАФ, ИТП, насосная, водомерный узел, электрощитовая и т.д.
2	Отделка	Стены, потолки-окраска, пол- керам. плитка
	<b>Квартиры</b>	
1	Отделка	Нет
2	Инженерные коммуникации и оборудование	Только стояки, (без конечных сантехнических приборов)
	<b>Встроенные помещения</b>	
1	Отделка	нет
2	Инженерные коммуникации и оборудование	Только стояки, (без конечных сантехнических приборов)
	<b>Подземная стоянка</b>	
1	Отделка	Окраска стен
2	Инженерные коммуникации и оборудование	Отопление вентиляции, пожаротушение



**4. Гарантийные сроки, сроки службы, сроки годности в отношении объекта долевого строительства, входящих в состав объекта долевого строительства элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.**

(Статья 7. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ(ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, **статья 4** Закона Российской Федерации от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»).

#### Сроки службы

Номер п/п	Наименование конструкции*	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции	Примечание
1	2	3	4
1	Фундаменты свайные	60	ВСН 58-88(р)
2	Стены несущие	50	То же
3	Герметизированные стыки мест примыканий оконных и дверных блоков	25	То же
4	Железобетонные монолитные перекрытия	80	То же
5	Полы помещений общего пользования	60	То же
6	Лестницы	60	То же
7	Лоджии	80	То же
8	Ограждения лоджий	40	То же
9	Входные группы	20	То же
10	Утеплитель кровли	20	То же
11	Покрытия кровли из рулонных материалов	10	То же
12	Кирпичные перегородки	75	То же
13	Оконные заполнения	50	То же
14	Дверные блоки	10	То же
15	Фасадная система с облицовкой из стальных композитных фасадных кассет	30	То же

16	Оконные сливы, покрытие парапетов из оцинкованной стали	8	То же
17	Внутренние водостоки	10	ВСН 58-88(р)
18	Трубопроводы ХВС	30	То же
19	Трубопроводы ГВС	20	То же
20	Радиаторы	40	То же
21	Электроконвекторы	30	То же
22	Вводно-распределительные устройства электросети	20	То же
23	Распределительные щитки и сети электропитания квартир	20	То же
24	Сети освещения мест общего пользования	10	То же
25	Сети электропитания лифтовых установок	15	То же
26	Линии электропитания ИТП	15	То же
27	Проводка сетей связи	15	То же
28	Щитки, датчики, замки, КИП и др. сетей связи	10	То же
29	Телемеханические блоки, переговорно-замочные устройства	5	То же
30	Телеантенны	10	То же
31	Оборудование детских и спортивных площадок	5	То же

#### **Гарантийный срок эксплуатации.**

Гарантийный срок эксплуатации жилого помещения (квартиры) (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (Пять) лет с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации подземной автостоянки (машино - места) (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (Пять) лет с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

Гарантийный срок эксплуатации инженерного оборудования составляет 3 (Три) года с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления балконов (лоджий) составляет 1 (Один) год с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

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

Внимание: Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей Инструкции, а так же действий третьих лиц.

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, просьба обращаться: к Застройщику –ООО «Арсенал» через Управляющую организацию.

**5. Схемы скрытой электропроводки  
(СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные.)**

**СХЕМА ПО ПРОЕКТУ**

**6. Места расположения вентиляционных коробов  
( п.4.4. СП 54.13330.2011)**

**ПЛАНЫ ПО ПРОЕКТУ**

**7. Места расположения оборудования  
( п.4.4. СП 54.13330.2011)**

**ПЛАНЫ ПО ПРОЕКТУ**

**8. Правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства**

(статья 7 ФЗ-214, статья 4 Закона №23001-1), в том числе правила содержания и технического обслуживания систем противопожарной защиты и план эвакуации при пожаре ( п.4.4. СП 54.13330.2011)

Номер п/п	Правила
1	2
1	<p><b><u>Правила по ремонту и эксплуатации наружных и внутренних капитальных (несущих) стен.</u></b></p> <p>Организация ремонта и эксплуатации несущих стен квартир должна обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);</li><li>- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;</li><li>- теплозащиту, влагозащиту наружных стен.</li></ul> <p>Для осуществления ремонтных работ и эксплуатации квартиры владелец квартиры должен знать конструктивную схему стен здания для предотвращения деформаций и разрушений несущих стен.</p> <p>Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций.</p> <p>Не допускается устраивать штрабы для проводки коммуникаций и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.</p> <p>При обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах</p>

Ном ер п/п	Правила
1	2
	<p>примыкания перекрытий, необходимо вызвать организацию по обслуживанию жилищного фонда которая должна определить причину повреждений несущих конструкций.</p> <p>Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.</p>
2	<p><b><u>Правила по содержанию и ремонту плит перекрытий.</u></b></p> <p>Владелец помещений должен обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- исправное состояние перекрытий;</li> <li>- звукоизоляцию;</li> <li>- водоизоляцию;</li> </ul> <p>Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.</p> <p>Ремонтные и прочие работы нарушающие целостность полов необходимо проводить учитывая скрытую прокладку кабелей в плитах перекрытий и трубопроводов отопления в стяжке пола. Схемы прокладки трубопроводов можно получить в Управляющей компании.</p>
3	<p><b><u>Правила по содержанию и ремонту оконных и дверных блоков .</u></b></p> <p>Пластиковые окна Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.</p> <p>Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:</p>  <p style="text-align: right;">Рис.1</p> <p>При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.</p> <p>Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1).</p> <p>При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание). Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинyто» 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).</p> <p>Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение</p>

Ном ер п/п	Правила
1	2
	<p data-bbox="280 286 550 315">Закрыто» на Рис.2).</p> <div data-bbox="331 394 805 689" data-label="Image"> <p>The diagram shows a window frame with two panes. To the right, a handle is shown in its closed position. A red arrow indicates a 180-degree rotation to the open position.</p> </div> <p data-bbox="1107 723 1198 752" style="text-align: right;">Рис.2</p> <p data-bbox="280 801 1501 875">Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3)</p> <div data-bbox="331 1003 1082 1267" data-label="Image"> <p>The diagram illustrates the transition from the 'Откинута' (tilted) position to the 'Щелевое проветривание' (slit ventilation) position. On the left, the handle is shown in the 'Откинута' position, with a dashed arrow indicating its movement. On the right, the handle is shown in the 'Щелевое проветривание' position, with a red arrow indicating a 45-degree rotation from the tilted position.</p> </div> <p data-bbox="280 1361 363 1391">Рис.3.</p> <p data-bbox="280 1402 1501 1541">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 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).</p> <p data-bbox="280 1552 1501 1944">Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто». Пластиковые окна 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.</p> <p data-bbox="392 2022 786 2051" style="text-align: center;"><b>Правила по эксплуатации:</b></p>

Номер п/п	Правила
1	2
	<p>В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:</p> <p>Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.</p> <p>Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.</p> <p>Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).</p> <p>Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.</p> <p>Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон. Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.</p> <p>С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).</p> <p>В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи. Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. На окна установлена качественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.</p> <p><b>Внимание:</b></p> <p>Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.</p> <p>Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.</p> <p>Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами,</p>

Ном ер п/п	Правила
1	2

повреждающими гладкие поверхности.  
 Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.  
 Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.  
 Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

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

**Безопасность эксплуатации оконных конструкций и витражей:**

Мытье окон и витражей с наружной стороны необходимо выполнять силами специализированной клининговой организации. Заключение договора на предоставление клининговых услуг должно быть обеспечено управляющей компанией.

**Балконы**

Заполнение проемов балконов выполнено оконными конструкциями из алюминиевого профиля (в холодном исполнении) с одинарным остеклением, с раздвижными створками.

Раздвижная система остекления балкона выполнена по индивидуальным размерам и особенностям вашего балкона (лоджии). Благодаря современным технологиям покраски алюминиевых профилей, данные конструкции не требуют дополнительного



Номер п/п	Правила
1	2
	<p>ухода (окрашивания) в процессе эксплуатации. Наличие в конструкции резиновых и фетровых уплотнителей предотвращает попадание в помещение пыли и влаги. Благодаря применению качественных комплектующих производитель гарантирует безотказную работу конструкций в течение всего срока эксплуатации.</p> <p>Безопасность эксплуатации балконов:</p> <p>Не допускается размещение на балконе тяжелых вещей, захламление, самовольное остекление и т.д., портящее внешний вид здания и нарушающее нормальную эксплуатацию балконов;</p> <p>Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.</p> <p>Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.</p> <p>Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на балкон) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления балкона на 10-15 см (если не открывать створку системы остекления балкона, то когда теплый (влажный) воздух выходит из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления балкона и замерзает).</p> <p><b>Внимание:</b></p> <p>Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на балконе, осуществлять ремонт механизмов.</p> <p>Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.</p> <p>Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора и т.п.</p> <p>Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.</p> <p><b>Витражное остекление балконов.</b></p> <p>Витражные изделия не являются звуко- и теплоизоляционными конструкциями, а служат для защиты от атмосферных осадков и ветра. В раздвижной конструкции используется щеточный уплотнитель и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа).</p> <p>Перемещать створку по направляющим необходимо взявшись за обе вертикальные стойки. Во избежание травмы, запрещается при перемещении створок по направляющим оставлять руки между створками, при закрывании - ставить руки между направляющим профилем и створкой. При раздвигании, убедитесь в отсутствии каких либо предметов в направляющих полозьях (лёд, щепки, камни и т.д.) При попадании под ролики и нижний край створки, они могут вызвать подъём рамы, что может привести к её выпадению. В зимний период во избежание образования конденсата (запотевание), создайте искусственную вентиляцию, т.е. приоткройте створки. Не допускается самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций. Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающих сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля. Рекомендации по уходу:</p> <p>Работы по уходу должны проводиться регулярно один - два раза в год (желательно в теплую погоду - весной и осенью).</p> <p>Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного</p>

Номер п/п	Правила
1	2
	<p>раствора. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущихся предметов недопустимо и приведет к повреждению окрашенных поверхностей.</p> <p>Всегда следите за состоянием направляющих рельс. Рельсы и профиль должны быть свободными от загрязнений и льда. Это облегчит скольжение створок.</p> <p>Проверяйте отверстия для коробочного водоотвода и при необходимости прочищайте их тонким, желательнo пластиковым/деревянным не острым предметом.</p> <p><b>Внимание:</b></p> <p>Запрещается раздвигать при неплотно прижатых торцевых пластиковых фиксаторах. Фиксаторы расположены на торце створки сверху и снизу. Нижний фиксатор должен быть полностью опущен вниз, а верхний поднят вверх. Запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках. Запрещается самостоятельная регулировка конструкций в течение гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей и узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам. Запрещается механическое вмешательство в конструкцию алюминиевого витража: повреждение, деформация или снятие нижних, верхних, боковых нащельников из окрашенной оцинкованной стали, повреждение анкерного крепления, крепежных кронштейнов или несущих профилей витража.</p> <p>Запрещается применение к конструкции таких нагрузок как: давление, сильные фронтальные удары и т. п.</p> <p>Запрещается использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвёртки, пассатижи, гвоздодёры и т.д.).</p> <p>Запрещается отогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период.</p> <p>Запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла.</p> <p><b>Правила по содержанию и ремонту дверей</b></p> <p>Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влажостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35°С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %. Рекомендации по эксплуатации:</p> <p>Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.</p> <p>Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.</p> <p>Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.</p> <p>Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия. } При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.</p> <p>Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.</p>
4.	<p><b><u>Правила по содержанию отделки квартир (в квартирах с чистовой отделкой)</u></b></p>

Номер п/п	Правила
1	2
	<p><b>Натяжной потолок</b></p> <p>Натяжной потолок - это прочная пленка ПВХ, которая натянута на расстоянии 7-10 см от основного потолка, в одной плоскости с ним. Пленка представляет собой специальный негорючий, водонепроницаемый, эластичный материал. Рекомендации по эксплуатации:</p> <p>Не использовать при мытье абразивные средства, а также жидкости, содержащие щелочь и кислоту. Эта предосторожность поможет вам избежать образования на поверхности потолка царапин, защитит его блеск и сохранит красящий пигмент. Не пытаться соскабливать возникшие загрязнения острыми предметами;</p> <p>В случае затопления вашей квартиры соседями и скапливания воды под пленкой, отказаться от попыток самостоятельно ее выпустить. Данная операция должна проводиться только специалистами, которые вернут материалу его первоначальный вид;</p> <p>В помещении, где установлены натяжные потолки температура эксплуатации не должна опускаться ниже +5°C и подниматься выше +50°C;</p> <p>Проявить внимание при монтаже встроенных светильников, исключая установку сильно накаляющихся ламп.</p> <p>У светильников, установленных на поверхности потолка, мощность должна быть 35 или 40 Вт, а расстояние между потолком и светильником должно быть не менее чем 40 см. Если лампа прикрыта плафоном, то позволительно любое расстояние. Кроме того, следует исключить возможность накапливания влаги в пространстве между пленкой и потолком, так как это может стать причиной короткого замыкания.</p> <p><b>Линолеум</b></p> <p>Рекомендации по эксплуатации:</p> <p>Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.</p> <p>Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.</p> <p>Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.</p> <p>Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.</p> <p>При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал. Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.</p> <p>Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.</p> <p>При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.</p> <p><b>Внимание:</b></p> <p>В случае выполнения ремонтных работ повлекших за собой разрушение, поломку конструкций, нарушения отделки помещений, нарушение работы или поломку инженерных систем и оборудования ответственность несет владелец помещений и квартир производящий ремонт без согласования с Управляющей компанией . Для определения причин поломок и разрушений конструкций , отделки помещений,</p>

Ном ер п/п	Правила
1	2
	инженерных систем, определения нанесенного ущерба при несанкционном ремонте создается Комиссия в составе специалистов Управляющей компании и Застройщика. По результатам проведения Комиссией технического освидетельствования и проверки повлекших за собой разрушения, поломку конструкций, отделки, инженерных систем и оборудования составляется протокол с указанием причин и суммы ущерба. Работы по устранению причин повлекших за собой разрушение, поломку конструкций, отделки, инженерных систем и оборудования и возмещение ущерба проводятся на основании результатов проверки Комиссии.

## 9. Правила по содержанию и ремонту инженерных систем

1	<p><b><u>Правила по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии.</u></b></p> <p>Расчетные счетчики электрической энергии установлены в электрощитовой жилого дома.</p> <p>Расчетные счетчики электрической энергии учитывают расход электроэнергии следующих потребителей: жилая часть - общий учет квартир, учет освещения МОП, учет нагрузок АВР (лифты, аварийное освещение и т.д.).</p> <p>Расчетные счетчики электроэнергии должны иметь класс точности не ниже 1, трансформаторы тока - класс точности не ниже 0,5.</p> <p>Проверка расчетных электросчетчиков производится согласно сроков, установленных заводом изготовителем.</p> <p>Замену расчетных счетчиков осуществляет собственник (или управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей организацией.</p>
2	<p><b><u>Правила по содержанию и ремонту сетей и кабелей систем электроснабжения.</u></b></p> <p>Этажные щиты установлены в лестничных клетках.</p> <p>Дверки этажных щитов должны быть всегда закрыты на штатное запирающее устройство (замок).</p> <p>Владелец квартиры обязан обеспечивать регулярный контроль за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- экономным расходом электроэнергии, в т.ч. отключение неиспользуемого электрооборудования, использование энергосберегающих ламп, а энергоёмких электроприборов - преимущественно в ночное время;</li> <li>- сохранностью сетей и электрооборудования, расположенного в квартире и в местах общего пользования;</li> <li>- исправным состоянием сетей, электрооборудования и бытовых приборов;</li> </ul> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- самостоятельное (без привлечения квалифицированного персонала) изменение схем электроснабжения дома;</li> <li>- самостоятельное устранение неисправностей сетей и электрооборудования.</li> </ul>

Ном ер п/п	Правила
1	2

**Правила по содержанию и ремонту сетей и кабелей систем электроснабжения в квартирах.**

В квартирах выполняется установка щитков ЩК, в которых предусматривается установка вводного автоматического выключателя, однофазного двухтарифного счетчика электроэнергии класса точности 1 типа СОЭ 55/50, автоматических выключателей защиты групповых линий освещения, дифференциальных выключателей защиты групповых линий розеточной сети..

Быстродействующий защитный выключатель АД 12 (диф. автомат) устанавливается в закрытых электрощитах на лестничной клетке, на каждом этаже, для каждой квартиры.

Диф. 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.



3

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение «ВКЛ».

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприёмника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

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

Горизонтальная сеть (ввод в квартиру) выполняется 3-х проводной кабельной линией типа (ВВГп) ВВГнг1\_Б- 3x10 в гофротрубе от этажного щитка (в соответствии с проектом).

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной:

кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS- 3x1,5 кв. мм (осветительные сети);

кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS- 3x2,5 кв. мм (розеточные сети);

кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-3хб кв. мм (для подключения электроплиты).

**Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам

Ном ер п/п	Правила
1	2
	<p>автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;</p> <p>Профилактика электрич. сетей напряжением 380/220В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях; Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.</p> <p>Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит; Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.</p> <p><b>Внимание:</b></p> <p>Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, доводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.</p> <p>Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.</p> <p>Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.</p> <p>Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать другую электропродукцию при включенном электропитании в сети. Собственник жилья должен обеспечивать исправность своих электроустановок.</p> <p>При эксплуатации электрооборудования собственник жилья не имеет права: осуществлять замену аппаратов защиты (автоматических выключателей) на другие, с завышенными номинальными токами; подключать электрическую нагрузку больше предусмотренной на квартиру; включать в розеточную сеть электроприборы с нарушенной изоляцией; использовать провод (кабель) меньшего предусмотренного нормами сечения при прокладке дополнительных электрических линий.</p>
4	<p><b><u>Правила по содержанию и ремонту труб системы холодного и горячего водоснабжения, в квартирах.</u></b></p> <p>Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в помещении ИТП. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50°C (соответствовать нормативным документам). На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, редуцирующие клапаны (для уменьшения давления на смесительную арматуру) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения. Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены на лестничных клетках. Пожарные краны помещены в пожарных</p>

Номер п/п	Правила
1	2
	<p>шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье здания.. Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с ТСЖ/эксплуатирующей компанией договором.</p> <p>Собственники квартир обязаны:</p> <p>Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны.</p> <p>Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;</p> <p>Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;</p> <p>Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;</p> <p>Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;</p> <p>Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;</p> <p>Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;</p> <p>При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.</p> <p><b>Внимание:</b></p> <p>Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;</p> <p>Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;</p> <p>Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;</p> <p><b>По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.</b></p>
5	<p><b><u>Правила по содержанию и ремонту труб системы водоотведения в квартирах.</u></b></p> <p>Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны</p> <p>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.</p> <p>Собственники квартир обязаны</p> <p>Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;</p> <p>Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы</p> <p>Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.</p>

Номер п/п	Правила
1	2
	<p>По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.</p>
6	<p><b><u>Правила по эксплуатации и ремонту труб систем отопления квартир.</u></b></p> <p>Параметры теплоносителя в наружных сетях на системы отопления 95-70 0С (до ИТП здания).</p> <p>Параметры теплоносителя для систем отопления 90-70 0С (после ИТП здания).</p> <p>Параметры теплоносителя в наружных сетях на системы ГВС 55-60 0С (до ИТП здания).</p> <p>Параметры теплоносителя на системы ГВС 55-60 0С (после ИТП здания).</p> <p>Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в подвале здания.</p> <p>Системы отопления жилья, офисов и вспомогательных помещений жилья приняты автономные.</p> <p>Системы отопления приняты двухтрубные, тупиковые, с поквартирной разводкой в конструкции пола. Разводка поквартирных систем предусмотрена от главных стояков через поквартирные узлы учета тепла, расположенные поэтажно. В местах подключения поквартирных разводов к главным стоякам отопления предусмотрена отключающая арматура и ручные балансировочные клапаны для гидравлической увязки системы отопления.</p> <p>Предусмотрен учет расхода тепловой энергии для каждой квартиры в месте подключения системы отопления к главным стоякам. Общедомовой учет предусмотрен в ИТП жилого дома. В верхних точках стояков установлена арматура для выпуска воздуха из системы отопления. На всех радиаторах установлены воздухоотводчики. Все трубопроводы предусмотренные в конструкции пола приняты из металлопластиковых труб _____ и фитингов той же трубной системы, соответствующих расчетным параметрам теплоносителя системы отопления: температура 90-65 0С; давление -6 бар, и имеющих срок службы при указанных расчетных параметрах не менее 25 лет. Трубы в конструкции пола прокладываются в обкладке пористо-волокнуистым материалом и в защитном металлическом кожухе.</p> <p>В качестве отопительных приборов приняты: алюминиевые радиаторы _____ указать марку и производителя.</p> <p>Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой и терморегуляторы.</p> <p><b>Внимание:</b> <b>Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или в стяжке , доводку коммуникаций),долбить отверстия в полах.</b></p>



Номер п/п	Правила
1	2
	<p><b>ВНИМАНИЕ!</b></p> <p>При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления, отключение и запуск, собственникам рекомендуется обратиться в Управляющую Компанию или привлечь специализированную организацию, имеющую разрешение на данные виды работ. Повторно обращаем внимание на недопустимость полного отключения отопления собственниками в помещениях квартиры на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки. Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии без проведения мероприятий по их утеплению. Необходимо придерживаться требований к ограждающим и несущим конструкциям, фасадам, расчётным параметрам системы отопления, а также - оформлению разрешительной документации.</p> <p><b>ВНИМАНИЕ!</b> Для снятия показаний прибора учета тепла необходимо ознакомиться с инструкцией, прилагаемой к паспорту изделия и передаваемой собственнику по акту передачи имущества и оборудования квартиры. Прибор имеет заводской номер и рассчитан на длительную работу. Имеет несколько параметров контроля, в том числе температура теплоносителя, разница в температуре подающей и обратной магистрали квартиры, текущий объем, количество потребленной энергии за весь период времени с момента установки МВт/ч (MW/h). Последний показатель и есть значение, которое передается для дальнейшего расчета в Управляющую компанию. Разница текущих и предыдущих показаний, умноженная на коэффициент 0,8598, покажет количество Гкал, потребленных за отчетный период</p>
7	<p><b><u>Правила по эксплуатации и ремонту труб систем газоснабжения квартир.</u></b></p> <p>Владелец квартиры 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.</p> <p>Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения <b><u>производится специализированными организациями.</u></b></p> <p><b><u>Самопроизвольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается.</u></b></p> <p>Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.</p> <p><b><u>Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или отдельных квартирах и помещениях не допускается</u></b> при:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;</li> <li>• отсутствие или нарушение тяги в вентиляционных каналах, требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;</li> <li>• наличие запаха газа.</li> </ul> <p>О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети, необходимо срочно</p>

Номер п/п	Правила
1	2
	<p>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.</p> <p>При обнаружении запаха газа в квартире запрещается пользоваться открытым огнём, курить, включать и выключать электроосвещение.</p> <p><b>ВОСПРЕЩАЕТСЯ:</b></p> <p>Оставлять без присмотра работающие газовые приборы. Окончив пользоваться газом, не забывайте закрывать краны на газовых приборах и кран перед ними. Осуществлять перепланировку помещения, где установлены газовые приборы, без согласования с соответствующими организациями. Вносить изменения в конструкцию газовых приборов. Изменять устройство дымовых и вентиляционных систем; заклеивать вентиляционные каналы, замуровывать и заклеивать «карманы» и люки, предназначенные для чистки дымоходов. Использовать помещение, где установлены газовые приборы для сна и отдыха. Пользоваться газовыми приборами при отсутствии тяги или неисправной вентиляции. Допускать к пользованию газом детей дошкольного возраста, лиц не знакомых с правилами пользования газом в быту. Сушить белье над газовой плитой. Самостоятельно заниматься ремонтом, заменой и перестановкой газового оборудования. Использовать газовые приборы для обогрева помещений. Если в квартире или в подъезде жилого дома Вы почувствовали запах газа, то немедленно сообщите об этом в аварийную службу газа по телефону «04» или оперативному дежурному ЕДДС города по телефону «5-03-90». В квартире перекройте кран перед газовым прибором. До приезда аварийной бригады</p>
8	<p><b>Правила по содержанию и ремонту информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования</b></p> <p><b>Правила по содержанию и ремонту телефонных сетей и оборудования.</b>  Допускается установка любых телефонных/VoIP устройств в помещении собственника.  Не допускается установка мини-атс за пределами индивидуального жилого помещения.</p> <p><b><u>Правила по содержанию и ремонту сетей и оборудования проводного радиовещания.</u></b>  В процессе технического обслуживания радиостоек с радиотрансляционными сетями требуется соблюдение следующих положений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществление наблюдений за сохранностью устройств и оборудования радиотрансляционной сети с незамедлительным сообщением в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;</li> <li>- обеспечение беспрепятственного (по предварительному предупреждению) допуска работников предприятий связи на крыши и в чердачные помещения;</li> <li>- сети проводного вещания должны быть защищены от опасных напряжений, токов, возникающих на линиях, при этом радиостойка должна быть присоединена к общей системе молниезащиты.</li> </ul> <p><b><u>Правила по содержанию и ремонту сетей и оборудования кабельного телевидения, спутникового и иного антенного телевидения.</u></b>  Обеспечивать регулярный контроль за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранностью устройств оборудования сетей и незамедлительным сообщением</li> </ul>

Номер п/п	Правила
1	2
	<p>поставщику данных услуг о неисправностях;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранностью исполнительной документации сети.</li> </ul> <p>Граждане, имеющие выданные разрешения Минкомсвязи РФ для целей любительской КВ и УКВ связи устанавливают антенно-фидерные устройства на индивидуальных участках в соответствии с «инструкцией о регистрации любительских радиостанций» Минсвязи РФ.</p> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устанавливать индивидуальные антенны для телевизоров и радио без согласования с Управляющей компанией на многоквартирных жилых домах, а так же на фасадах зданий, выходящих на проезжую часть и дороги общего пользования;</li> <li>- устанавливать антенны передающих устройств сетей Wi-Fi, 3G, гражданской и профессиональной связи, спутниковых стационарных терминалов другого оборудования, с внешними антенно-фидерными устройствами (кроме бытовых приборов: домашние роутеры, 3G-модемы, детские радиопереговорные устройства с мощностью до 10мВт на диапазоны 27мгц (си-би) и 433 мгц(lpd);</li> <li>- устанавливать системы видеонаблюдения без согласования с управляющей компанией.</li> </ul>
	<p><b><u>Правила по содержанию и ремонту оптоволоконных сетей.</u></b></p> <p>Не допускается самостоятельный ремонт оптического кабеля.</p> <p>Не допускается изгиб оптического кабеля радиусом менее 30 см.</p> <p>Не допускается доступ несовершеннолетних к оптическому кабелю и оптическому абонентскому оборудованию.</p> <p>Ни при каких обстоятельствах не смотреть в торец оптического кабеля, оптического разъема (коннектора), оптического устройства во избежание повреждения глаз.</p> <p>При обрыве, поломке оптического кабеля сообщить провайдеру (поставщику данных услуг) для проведения платного ремонта.</p> <p>Не допускается проведение земляных работ в границах прокладки оптического и иного кабеля по участку собственника. Восстановительные работы производятся на платной основе согласно тарифов оператора связи.</p>

## 10. Правила безопасности переоборудования и перепланировки квартир

Номер п/п	Правила
	<p>Переоборудование инженерных систем и перепланировка 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 утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.</p> <p><b>Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:</b></p> <p>ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных</p>

	<p>шахт, наружных и внутренних стен и прочее);  ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;  ведущие к ухудшению инженерных систем здания;  ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;  не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;  ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;</p> <p>для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.</p> <p>ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок предусмотренных проектом.</p> <p>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 порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях. Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.</p> <p>Также не допускается без согласования с проектным институтом (Автором проекта) размещать на фасадах здания и кровле оборудование: наружные блоки кондиционирования, ТВ тарелки и т.п. Местоположение и закрепление оборудования необходимо производить строго по согласованным узлам. Для этого необходимо обратиться в специализированную проектную организацию и к автору проекта дома, через Управляющую компанию или Застройщика.</p>
--	--

### **11. Санитарно-эпидемиологические требования**

	<b>Требования</b>
	<p>Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;</li> <li>• соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;</li> <li>• производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;</li> <li>• своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире целом в доме.</li> <li>• Общие рекомендации:</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;</li> <li>• Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно- гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается; Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения. Внимание: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;</li> <li>• Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;</li> <li>• Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;</li> <li>• Не допускается в первые два года эксплуатации 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 2003г. №170);</li> <li>• Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;</li> <li>• Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.</li> </ul> </li> </ul>
---

## 12. Правила хранения автотранспорта

Правила
<p>Правила: при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей ваших гостей. Существует несколько видов хранения индивидуальных автотранспортных средств, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• постоянное хранение в капитальных гаражах подземного, подземно-надземного или наземного одно- и многоэтажного типа, которые могут быть отдельно стоящими, встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными к зданиям иного назначения;</li> <li>• долговременное хранение в гаражах-стоянках боксового типа, которые с учетом особенностей рельефа могут быть как одноэтажные, так и двухъярусные, или на открытых охраняемых стоянках;</li> <li>• кратковременное хранение на гостевых автостоянках, в зонах платной парковки автотранспорта. На территории жилых кварталов объекты хранения</li> </ul>

индивидуального легкового автотранспорта могут размещаться ниже и выше уровня земли, состоять из подземной и надземной частей (подземных, заглубленных и наземных гаражей), пристраиваться к зданиям другого назначения или встраиваться в них, в том числе располагаться под этими зданиями в подземных, подвальных, цокольных или в первых надземных этажах, а также открыто на кровле зданий.

**ВНИМАНИЕ!** Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ. Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП, ТП (Блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

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

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

**ВНИМАНИЕ!** На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в гаражах-стоянках не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов. **ВНИМАНИЕ!** Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта .

### **13. Требования пожарной безопасности .**

#### **План эвакуации при пожаре**

#### **План эвакуации по проекту**

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности. Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл; Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей; Первичных средств пожаротушения.

В зданиях выше 10 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком (в зданиях выше 21 10 этажей).

Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная в пожарных шкафах на лестничной клетке. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров).

Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир, во вне квартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку.

Система обнаружения пожара В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные оптоэлектронные дымовые пожарные извещатели (типа ИП 212-5М в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных оптоэлектронных дымовых извещателях производят владельцы квартир.

В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом. Кроме того, в прихожих квартир установлены пожарные извещатели типа ИП-105-1-50С и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приборов типа "Сигнал-20", "Сигнал- 10", которые в свою очередь подключены к пульту контроля и

Управления "С-2000-М" и контрольно-пусковому блоку "С2000-КПБ", установленного в помещении электрощитовой в подвале здания (в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся повышением температуры.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (ТСЖ, управляющая компания). Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей типа "Маяк-2-3 или Иволга" и световых указателей-табло "Выход", установленных на путях эвакуации на лестничных клетках (в соответствии с проектом). При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только пожарных лифтов.

**Внимание:**

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет 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 люка

**14. Сведения о передаче и хранении Инструкции**

Инструкция передана \_\_\_\_\_ Застройщиком

(Число, месяц, год передачи)

\_\_\_\_\_  
(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо

\_\_\_\_\_  
фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения принявшего Инструкцию)

\_\_\_\_\_  
основание передачи Инструкции



---

---

---

Инструкция подлежит хранению \_\_\_\_\_

адрес

контактная информация

**15. Сведения о лицах, передавших и принявших  
Инструкцию**

15.1. Инструкция передана \_\_\_\_\_

(организационно-правовая форма и наименование  
юридического

лица, либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения передавшего  
Инструкцию)

на хранение \_\_\_\_\_

(дата передачи)

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого

помещения, принявшего Инструкцию на  
хранение)

(основание передачи

Инструкции)

Инструкция подлежит хранению \_\_\_\_\_

адрес

\_\_\_\_\_

контактная информация

15.2. Инструкция передана \_\_\_\_\_

(организационно-правовая форма и наименование  
юридического

лица, либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения, передавшего  
Инструкцию)

\_\_\_\_\_ на хранение \_\_\_\_\_

(дата передачи)

(организационно-правовая  
форма и

\_\_\_\_\_

наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество

\_\_\_\_\_

индивидуального предпринимателя или собственника жилого

\_\_\_\_\_

помещения, принявшего Инструкцию на  
хранение)

(основание передачи  
Инструкции)

Инструкция подлежит хранению \_\_\_\_\_

адрес

\_\_\_\_\_

контактная информация

ОБРАЗЕЦ